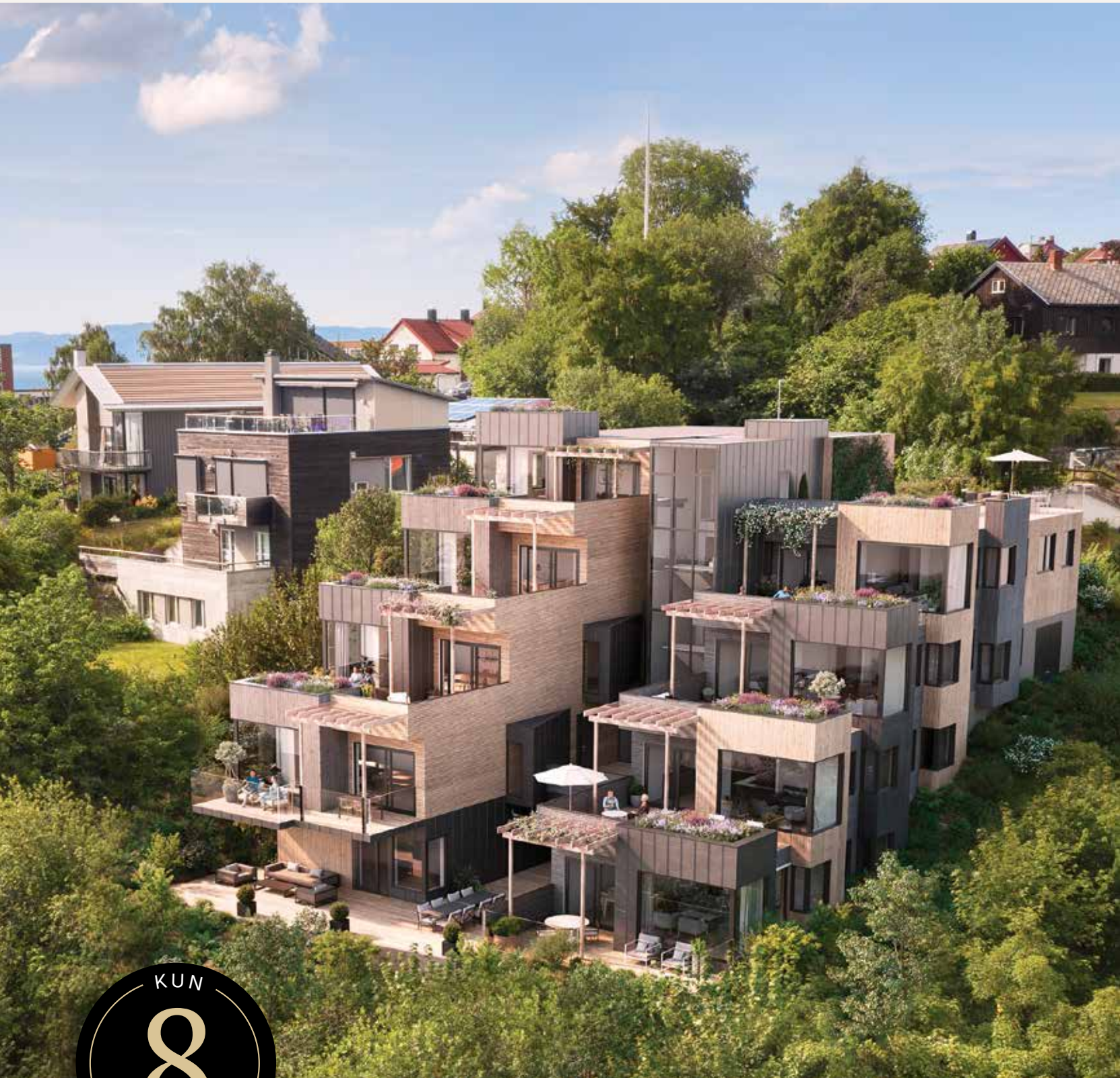


# JARLHEIM TERRASSE

Attraktive terrasseleiligheter på Ladehammeren



Se mer på [jarlheimterrasse.no](http://jarlheimterrasse.no)

& NYLANDER  
PARTNERS

## Innhold

Om Jarlheim Terrasse	3
Arkitektens beskrivelse	4
Nærområdet	5
Om leilighetene	6
Etasjeplaner	17
Leilighetsplaner	22
Funksjons- og leveransebeskrivelse	32
Driftsbudsjett og felleskostnad	37
Romskjema	38
Kjøpsbetingelser	40
Vedtekter	54



### OM PROSJEKTET

## Jarlheim Terrasse - 8 leiligheter i ettertraktet villastrøk

### Drømmer du om en bolig utenom det vanlige?

Jarlheim Terrasse består av 8 romslige, smakfulle terrasseleiligheter med særpreg, sentralt plassert på Ladehammeren. Skibnes Arkitekter har tegnet prosjektet, og det er strategiske og nøye utvalgte løsninger som ligger til grunn i disse boligene.

Dette er boligen for deg som ønsker noe annet. Vil du beholde eneboligfølelsen, men samtidig bo sentralt, og ha en litt enklere bolig med alt på ett plan så er dette virkelig et godt valg for deg.

Jarlheim Terrasse vil kun bestå av disse 8 terrasseleilighetene, det kommer ingen flere leiligheter eller senere byggetrinn. Det vil derfor lønne seg å være tidlig ute med sikre seg en bolig her!



# Arkitektens beskrivelse

## Terrasseleiligheter med penthousefølelse

På Jarlheim Terrasse bygges terrasseleiligheter som skiller seg ut både i uttrykk og funksjon. Arkitekt Svein Skibnes fra Skibnes Arkitekter, kjent fra blant annet å ha tegnet Nye Hjorten Teater, Byhaven og Dokkhuset, har lagt stor vekt på å skape en harmonisk balanse mellom vertikalitet og horisontalitet i byggets fasade - noe som gir en tydelig, moderne arkitektonisk signatur.

## Hevet arkitektonisk standard

Terrasseleilighetene i Jarlheim Terrasse er hevet til en arkitektonisk standard som skiller seg ut fra tradisjonelle terrassehus. En viktig del av konseptet er å skape privatliv uten innsyn, noe som gir beboerne en eksklusiv følelse av skjermet komfort i sin egen bolig.

## Følelsen når du kommer inn

Boligene er utformet med åpen siktlinje fra inngangspartiet, slik at man kan se helt inn mot oppholdsrommene. Dette gir en innbydende og romslig følelse helt fra man kommer inn døren. Vinduene i stuedelen er langt over standard høyde og lar rikelig med dagslys flomme inn. Dette gir følelsen av en

større takhøyde. I tillegg er hjørnevinduer strategisk plassert for å fange dagslyset helt bakerst i leiligheten, noe som bidrar til godt lysinnslipp gjennom hele dagen.

## Leiligheter inspirert av livet i enebolig

Arkitekt Skibnes, som har bred erfaring med eneboliger, har med dette prosjektet ønsket å videreføre følelsen av en enebolig inn i terrassehuset - men utformet som en penthouseleilighet. Det er nettopp denne unike følelsen av privatliv, romslighet og særpreg som gjør disse leilighetene attraktive.

Flere toppleiligheter i nærliggende prosjekter er allerede solgt, og ofte er det nettopp slike penthouse-lignende boliger som går først. Nå kan flere få muligheten til å eie en terrasseleilighet som gir den samme eksklusive følelsen - en bolig hvor både estetikk og funksjon er gjennomtenkt til siste detalj. Jarlheim Terrasse på Ladehammeren gir med dette en mulighet til å bo i en moderne, praktisk og bynær terrasseleilighet med eneboligfølelse i et tilbaketrukket og ettertraktet villastrøk sentralt i Trondheim.



*Terrasseleilighetene i Jarlheim Terrasse er hevet til en arkitektonisk standard som skiller seg ut fra tradisjonelle terrassehus*

Svein Skibnes, Skibnes Arkitekter

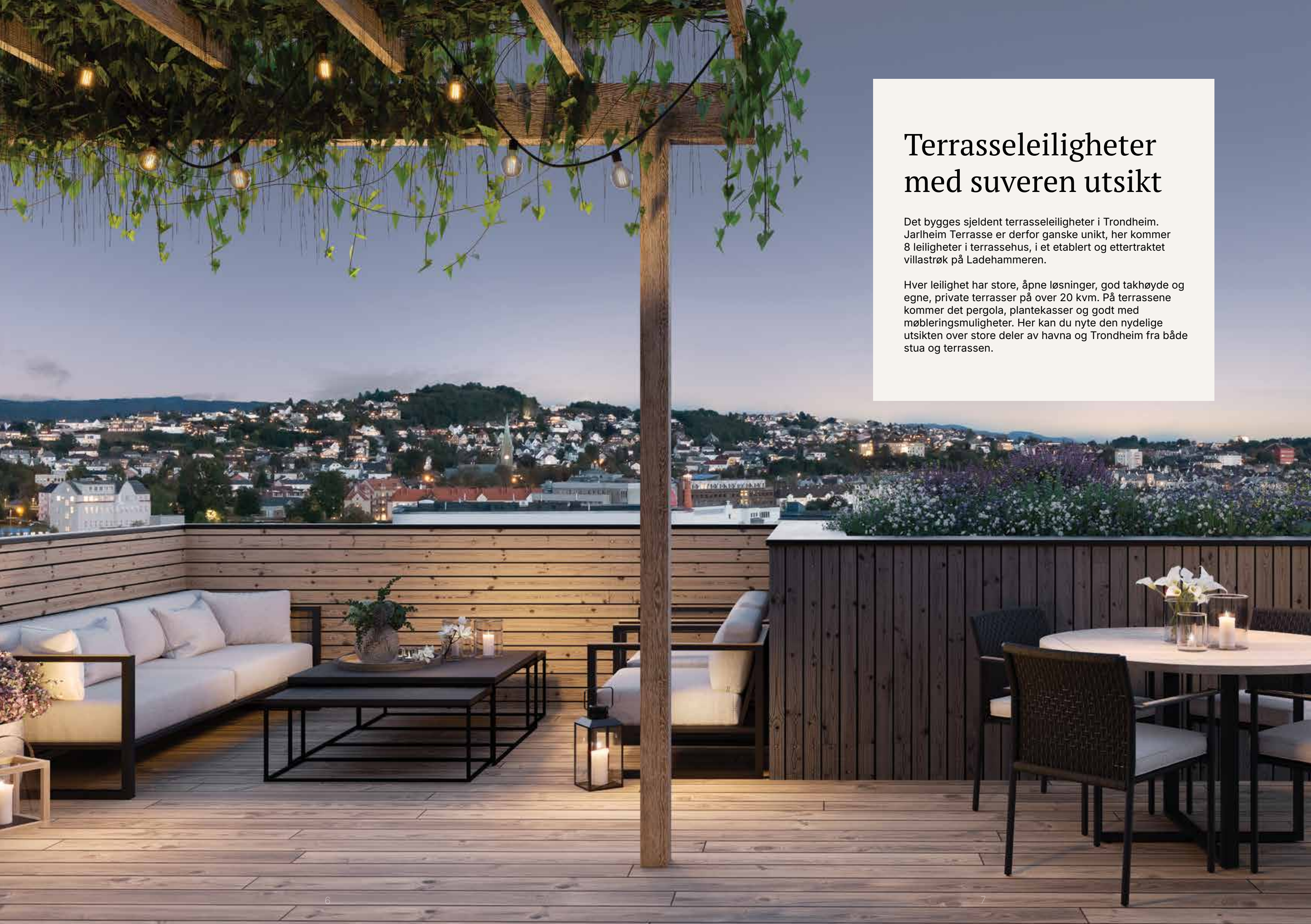


## Nærområdet

Beliggheten til Jarlheim Terrasse er sentralt plassert på Ladehammeren. Dette er et etablert villastrøk i et rolig bområde med frodige omgivelser, men som likevel er tett på bylivet for den som ønsker det.

Her bor du i umiddelbar nærhet til Nyhavna, med bl.a. Havet Arena og E.C. Dahls bare en liten rusletur unna. I tillegg er det kort avstand til turmuligheter på Ladestien, det rike handelsområdet på Lade, samt kafélivet på Solsiden og Midtbyens handlegater og kulturliv.





## Terrasseleiligheter med suveren utsikt

Det bygges sjeldent terrasseleiligheter i Trondheim. Jarlheim Terrasse er derfor ganske unikt, her kommer 8 leiligheter i terrassehus, i et etablert og ettertraktet villastrøk på Ladehammeren.

Hver leilighet har store, åpne løsninger, god takhøyde og egne, private terrasser på over 20 kvm. På terrassene kommer det pergola, plantekasser og godt med møbleringsmuligheter. Her kan du nyte den nydelige utsikten over store deler av havna og Trondheim fra både stua og terrassen.

# Praktiske leiligheter med eneboligfølelse

Leilighetene i Jarlheim Terrasse består av 4-roms fra 99-111 m<sup>2</sup>. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys. Hjørnevinduer gjør at lyset slipper langt inn i boligen.

I Jarlheim Terrasse kan du glede deg til en enklere hverdag i praktiske leiligheter med alt på ett plan. Her kommer flotte, smakfulle leiligheter med særpreg og nøye utvalgte løsninger. De romslige boligene gjør overgangen lett fra enebolig og hus, og med en sentral beliggenhet med kort vei til det meste, er Jarlheim Terrasse virkelig et godt valg!



*Penthouse-inspirerte leiligheter*



*Suveren utsikt både fra stue og terrasse*



*4-roms leiligheter fra 99-111 m<sup>2</sup>*

# Urbant. Voksent. Mer frihet.

Å kjøpe ny bolig i Jarlheim Terrasse gir deg en befriende hverdag. Praktiske boliger med alt på ett plan, og tid til overs fordi ikke trenger å tenke på å klippe gress, krevende oppussing eller annet forefallende vedlikehold.

Flytt hit og nyt en deilig hverdag med frihet til å gjøre det du ønsker.





*Fast P-plass  
i parkeringskjeller*



*Én felles gjesteparkering  
utendørs*



*Fellesrom med  
kjøkken og WC*



*Muligheter for  
sosiale lag og selskap*

## Det lille ekstra i Jarlheim Terrasse

Med hver leilighet følger fast parkeringsplass i parkeringskjeller. Adkomst til P-kjelleren er via en moderne og praktisk bilheis. Utenfor terrassehuset er det også én felles gjesteparkering.

I første etasje finnes et fellesrom tilgjengelig for husets beboere. Her er det stort felles lokale med kjøkken og toalett. Dette er perfekt når man ønsker å arrangere sosiale eller private lag med plass til mange.

Praktisk, tilrettelagt og ikke minst enkelt. Velkommen hjem!





## Skap ditt eget drømmekjøkken

Leilighetene i Jarlheim Terrasse leveres med kvalitetskjøkken fra Svane Kjøkkenet, moderne og langvarige kjøkken med praktiske løsninger og mye oppbevaringsplass. Skuffer med demper og skap med dempede hengsler. Hvitevarer fra kvalitetsleverandøren Miele.

Er du tidlig ute med å sikre deg din ønskede bolig i Jarlheim Terrasse, kan du benytte deg av muligheten for å gjøre tilvalg på kjøkken.

Velg mellom tre lekre kjøkkendesign fra Svane Kjøkkenet, slik at du får kjøkkenløsningen som passer akkurat deg. (se alternativene til høyre).

*I Jarlheim Terrasse kan du bli boende resten av livet. Her får du kvalitetskjøkken du trives med i årevis*



*Kvalitetskjøkken fra Svane Kjøkkenet*



*Tre typer kjøkkenløsninger*



*Kjøkkenøy for matlaging, oppbevaring og sitteplass\**

\*Leilighet nr. 202 har løsning uten kjøkkenøy.



### *Kjøkkenmodell nr. 1*

Leverandør: Svane Kjøkkenet  
Fronter: Lys eik finér  
Benkeplate: Hvit Silestone  
Hvitevarer: Miele  
Kjøkkenøy: Ja\*

\*Leilighet nr. 202 har løsning uten kjøkkenøy.



### *Kjøkkenmodell nr. 2*

Leverandør: Svane Kjøkkenet  
Fronter: Mørk eik finér  
Benkeplate: Mørk grå Silestone  
Hvitevarer: Miele  
Kjøkkenøy: Ja\*

\*Leilighet nr. 202 har løsning uten kjøkkenøy.



### *Kjøkkenmodell nr. 3*

Leverandør: Svane Kjøkkenet  
Fronter: Sort finér  
Benkeplate: Marmor Silestone  
Hvitevarer: Miele  
Kjøkkenøy: Ja\*

\*Leilighet nr. 202 har løsning uten kjøkkenøy.



*Garderobe i forbindelse med hovedsoverom*

## Hotellfølelse hjemme i egen leilighet

Leilighetene i Jarlheim Terrasse har romslige soverom med flere muligheter for møblering og god oppbevaringsplass.

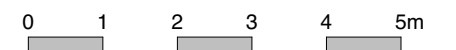
I alle leiligheter er det moderne flislagte baderom, med varme i gulv, dusjhjørne og downlights i tak. I tillegg kommer separat vaskerom/bad og en innbydende entré.

Det er en deilig overgang å gå fra større hus eller enebolig til leilighet i Jarlheim Terrasse. Nyt en enkel hverdag i en bolig som er praktisk, men likevel gir en deilig hverdagsluksus og hotellkomfort.



*Flislagte bad med innredning fra Svane Kjøkkenet*

## Etasjeplan 1. etasje



### Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

## Etasjeplan 2. etasje



### Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

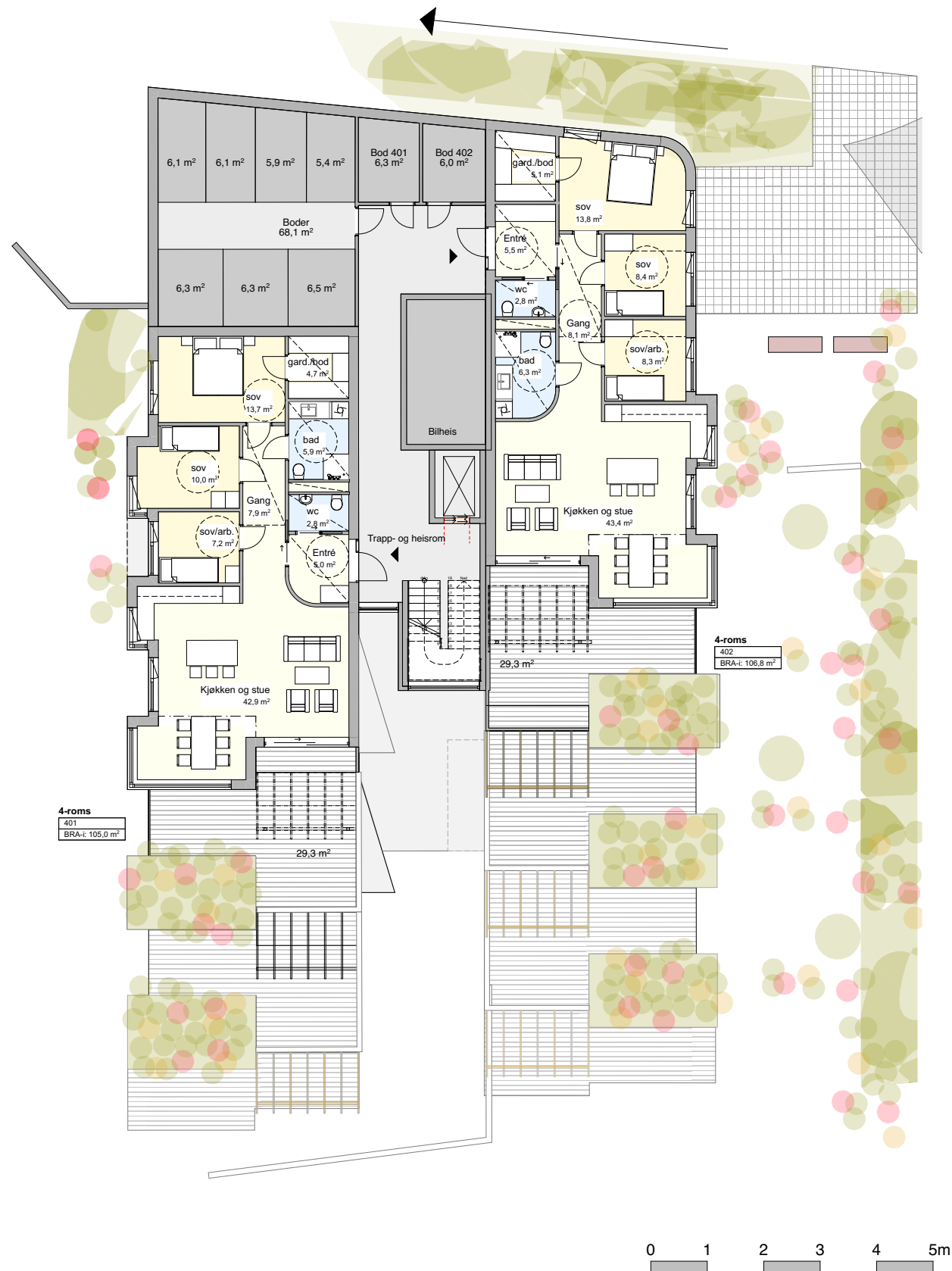
## Etasjeplan 3. etasje



### Forbehold:

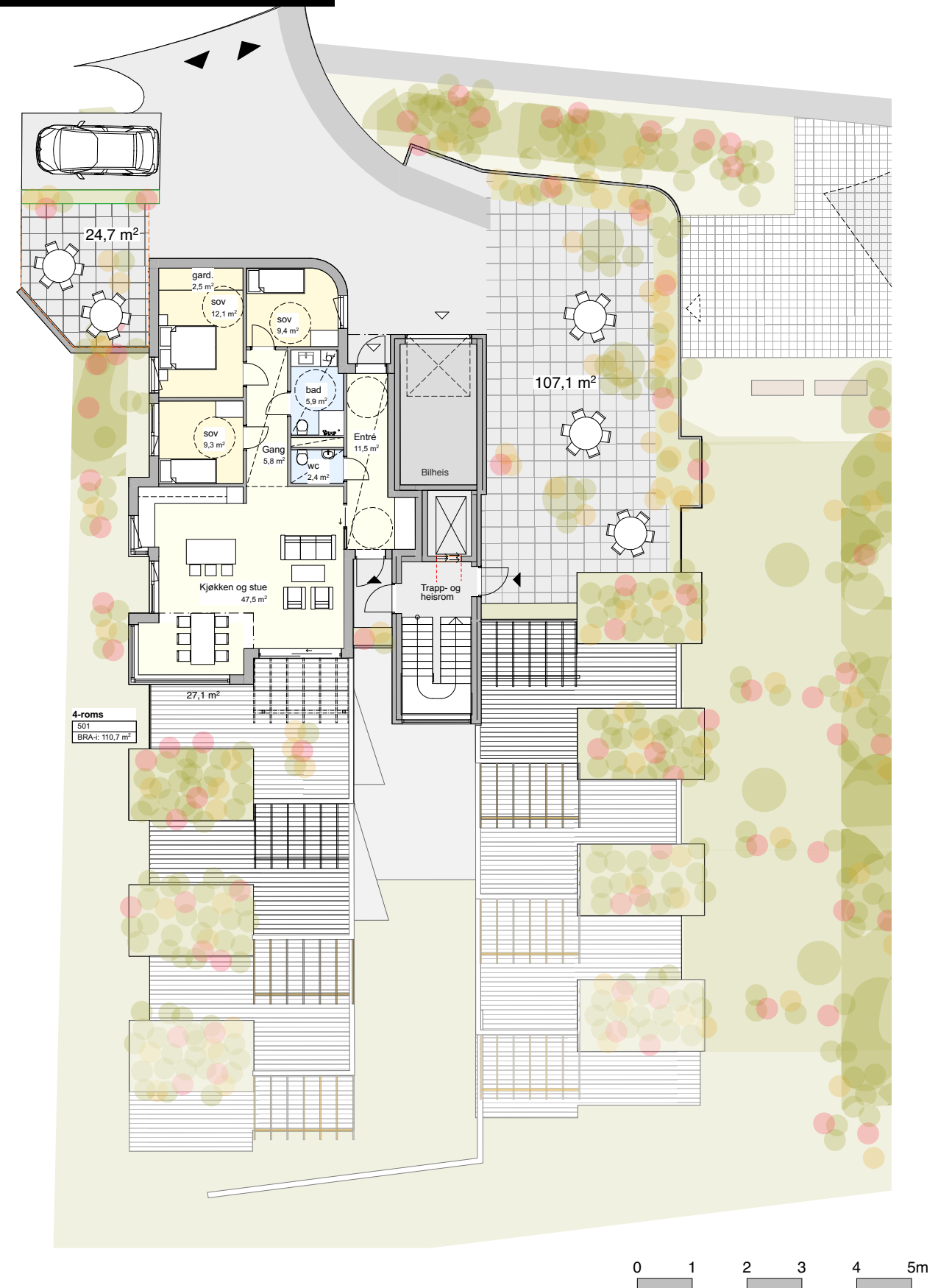
- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

## Etasjeplan 4. etasje

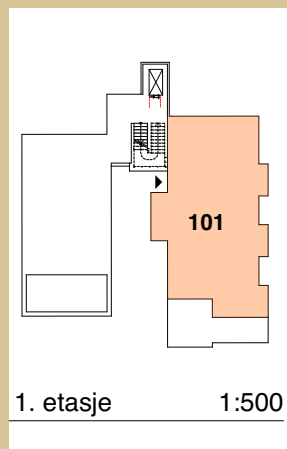


- Forbehold:**
- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
  - Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
  - Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
  - Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

## Etasjeplan 5. etasje



- Forbehold:**
- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
  - Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
  - Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
  - Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



## Leilighet 101

4-roms

1. etasje

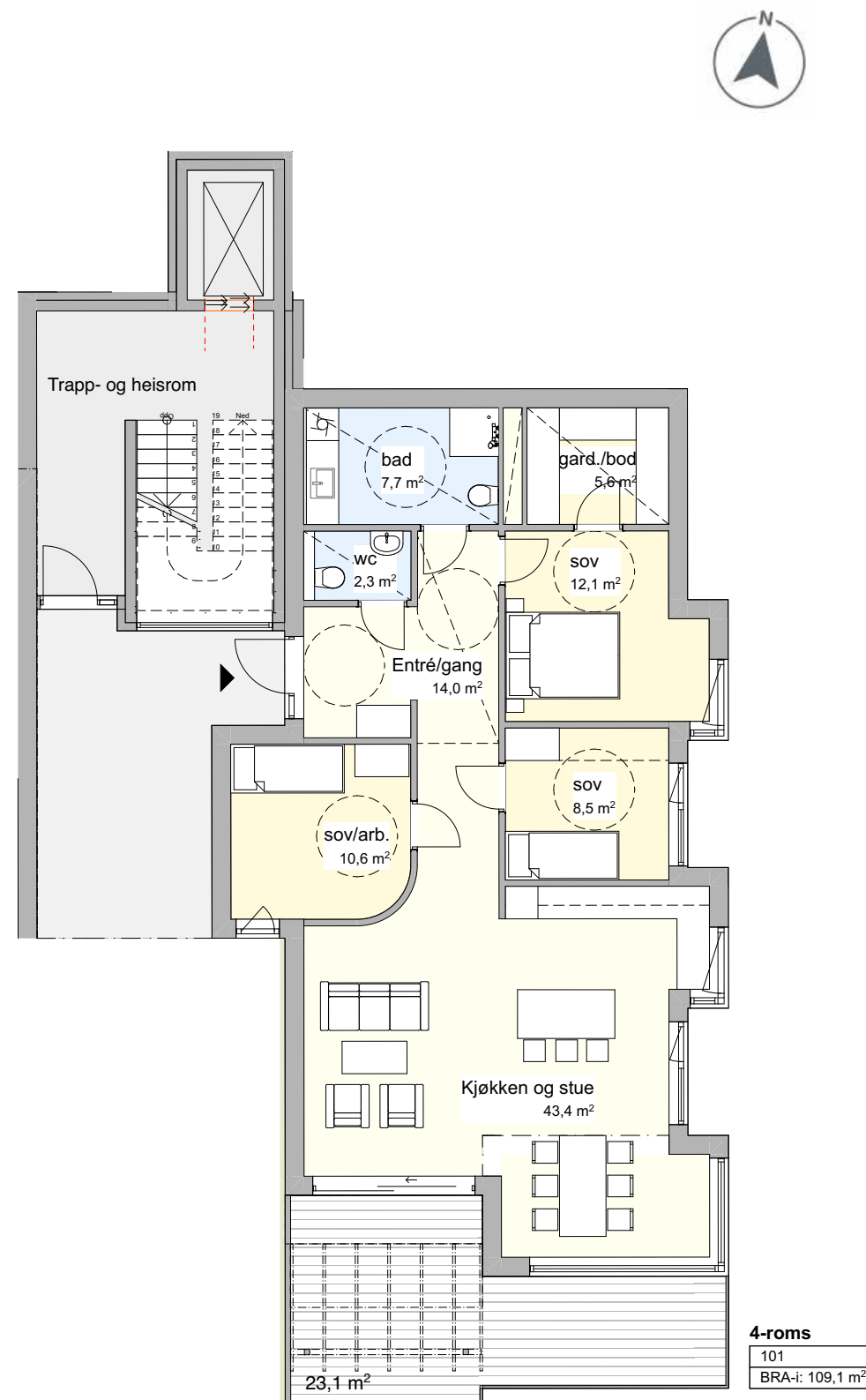
BRA-i 109,1 m<sup>2</sup>

Terrasse 23,1 m<sup>2</sup>

Bod 5,4 m<sup>2</sup>

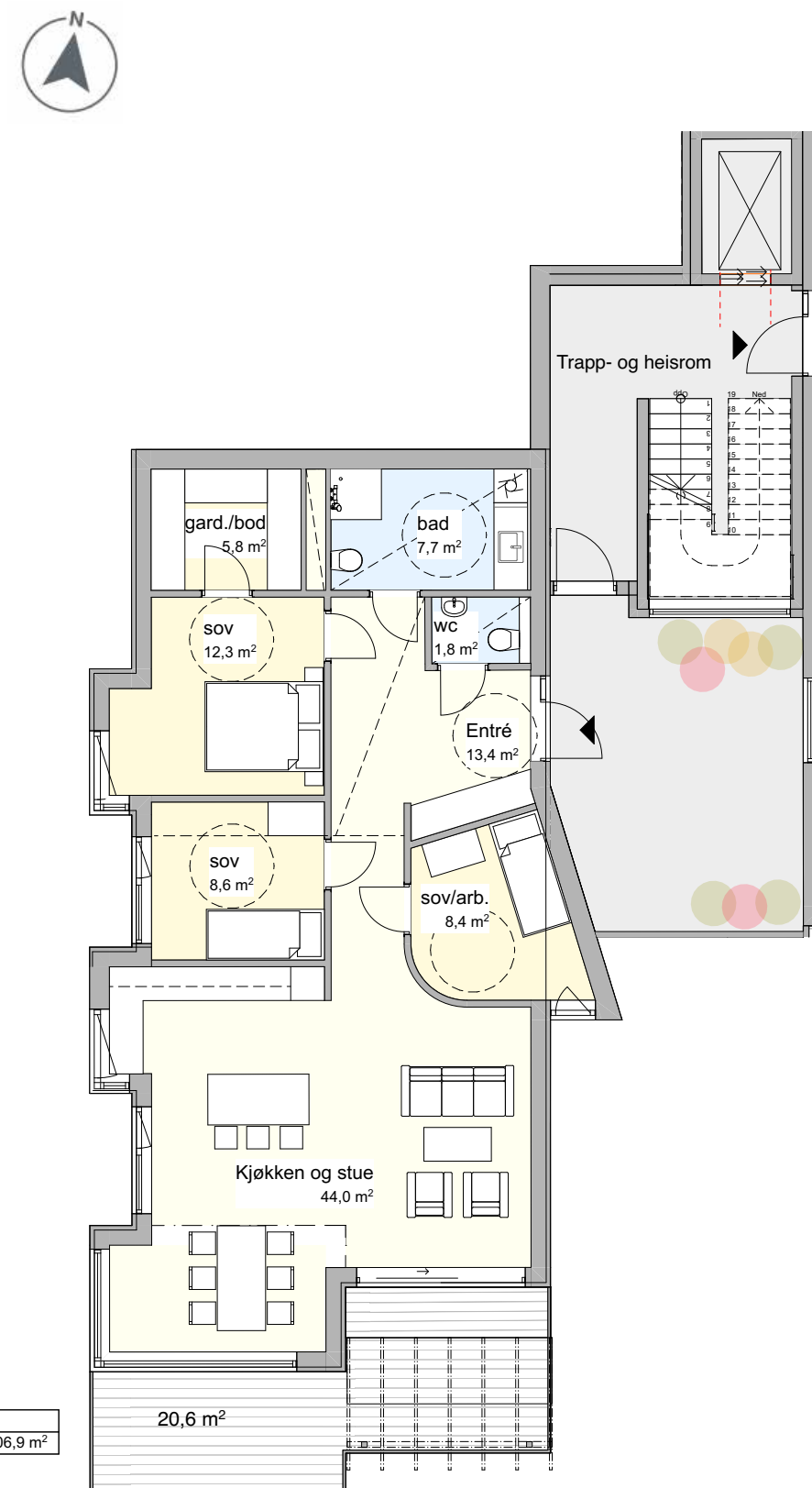
Om leiligheten

- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 23,1 m<sup>2</sup> med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Romslig entrè med gjestetolett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Flott utsikt og gode solforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Direkte utgang til felles uteareal på over 90 m<sup>2</sup> og hage
- Nær beliggenhet til disponible felleslokaler.



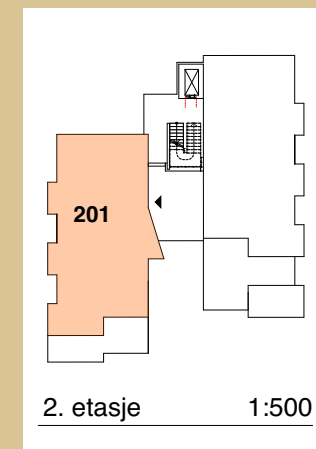
Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



## Leilighet 201

4-roms

2. etasje

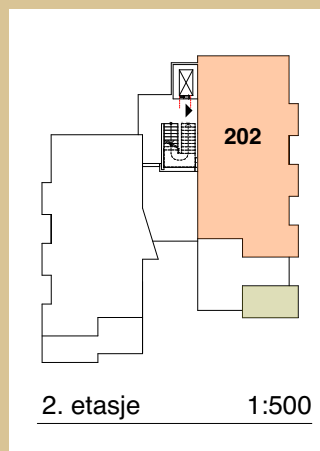
BRA-i 106,9 m<sup>2</sup>

Terrasse 20,6 m<sup>2</sup>

Bod 6,1 m<sup>2</sup>

Om leiligheten

- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 20,6 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Romslig entrè med gjestetolett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Gode sol og- utsiktsforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Utgang til felles uteareal på over 90 m<sup>2</sup> og hage bare én trapp ned



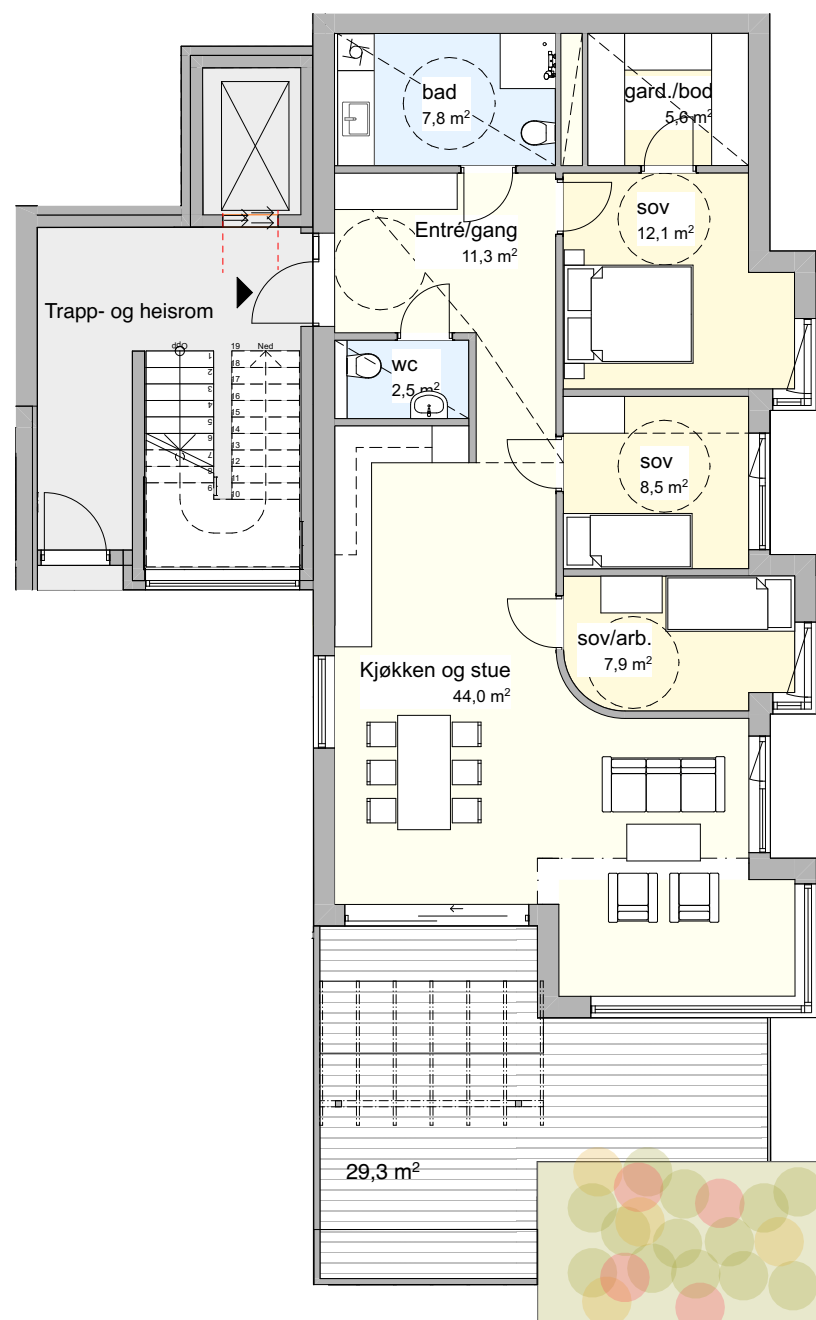
2. etasje 1:500

## Leilighet 202

4-roms  
2. etasje  
BRA-i 104,7 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,3 m<sup>2</sup>  
Bod 5,9 m<sup>2</sup>

### Om leiligheten

- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 29,3 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Romslig entrè med gjestetoalett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken
- Flott utsikt og gode solforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Utgang til felles uteareal på over 90 m<sup>2</sup> og hage bare én trapp ned

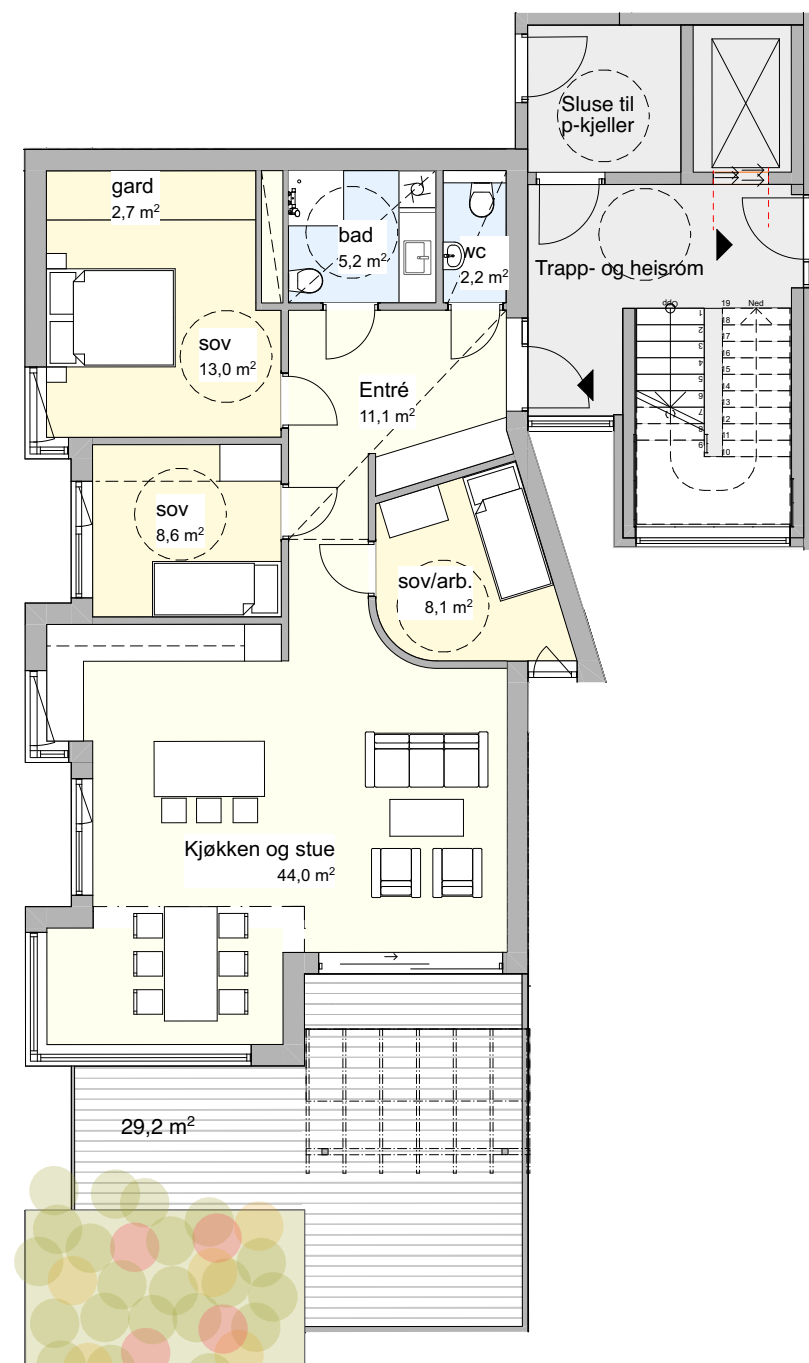


4-roms  
202  
BRA-i: 104,7 m<sup>2</sup>



### Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

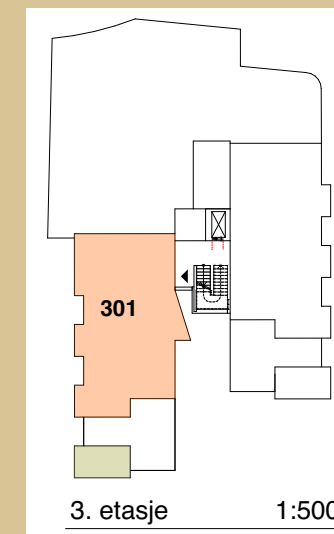


4-roms  
301  
BRA-i: 99,0 m<sup>2</sup>



### Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



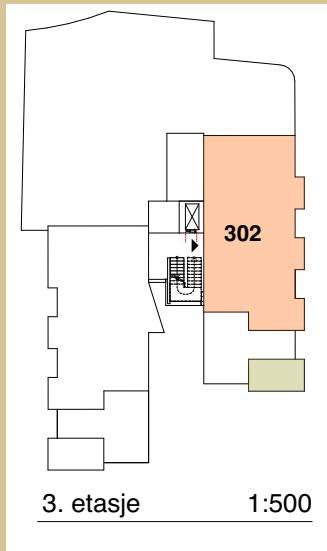
3. etasje 1:500

## Leilighet 301

4-roms  
3. etasje  
BRA-i 99,0 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,2 m<sup>2</sup>  
Bod 6,3 m<sup>2</sup>

### Om leiligheten

- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 29,2 kvm med pergola
- 3 romslige soverom
- Romslig entrè med gjestetoalett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Gode sol og-utsiktsforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Kort vei til parkeringskjeller og sykkelparkering

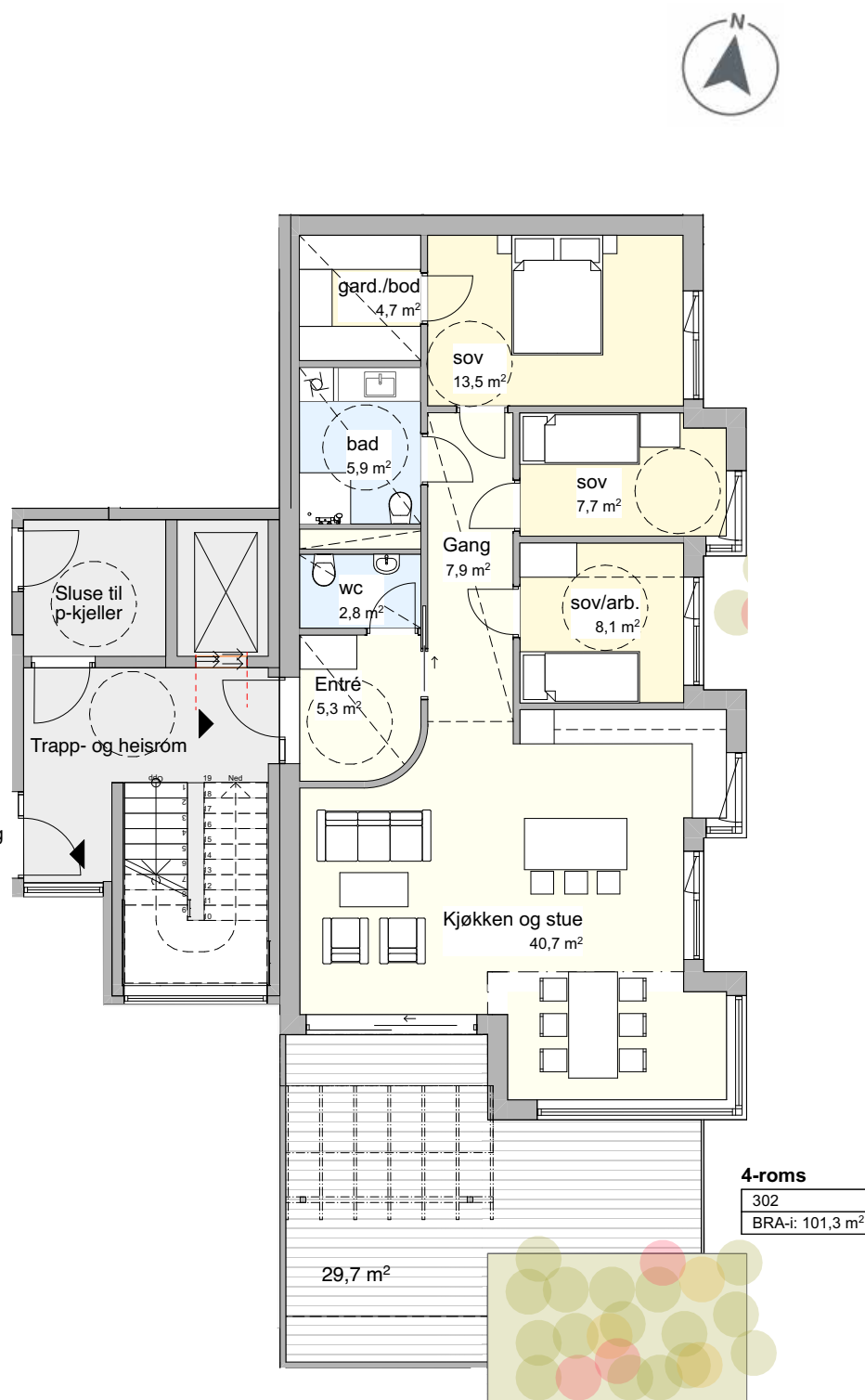


## Leilighet 302

4-roms  
3. etasje  
BRA-i 101,3 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,7 m<sup>2</sup>  
Bod 6,1 m<sup>2</sup>

Om leiligheten

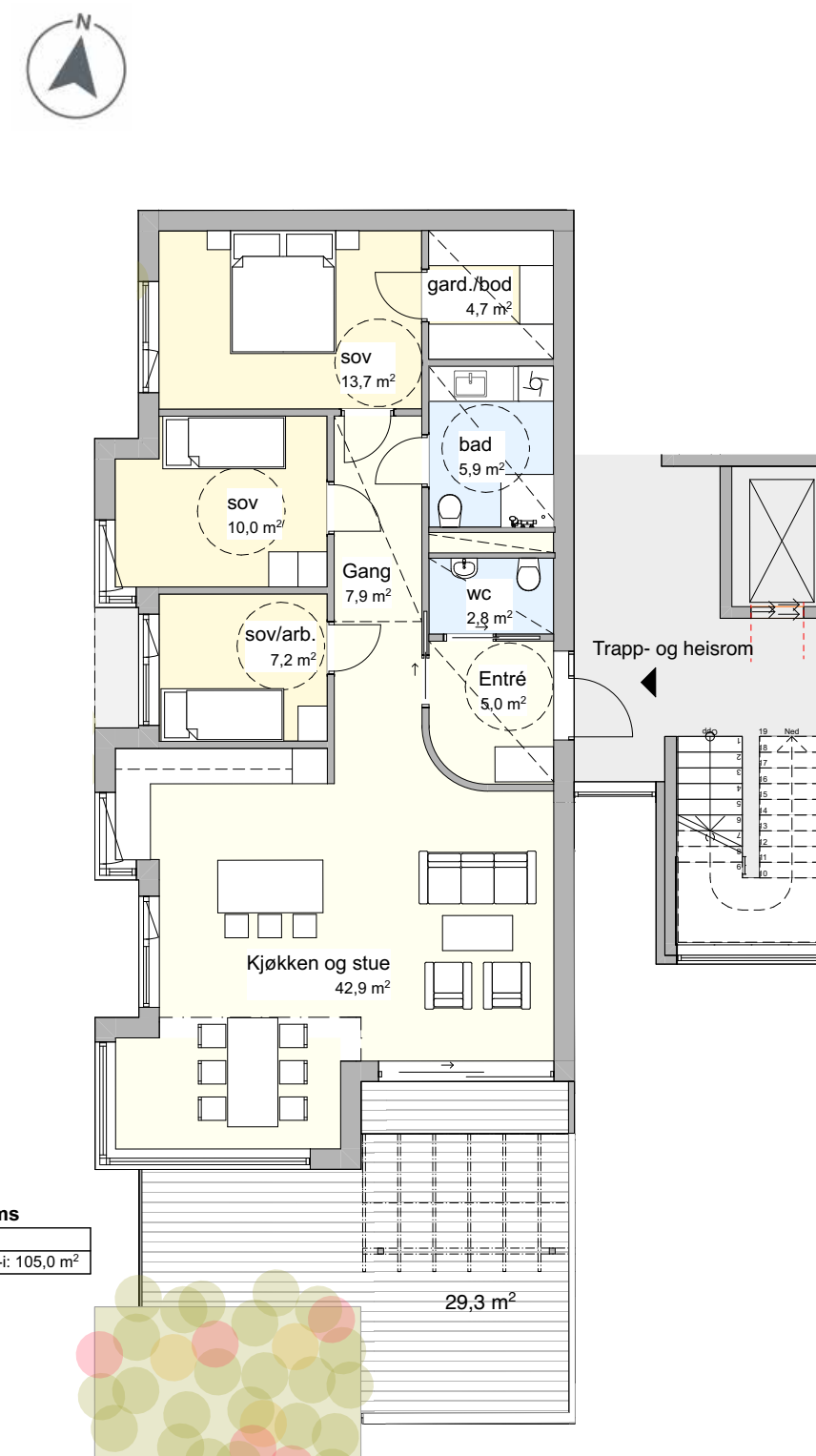
- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 29,7 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Entré med gjestetoalett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Flott utsikt og gode solforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Kort vei til parkeringskjeller og sykkelparkering



4-roms  
302  
BRA-i: 101,3 m<sup>2</sup>

Forbehold:

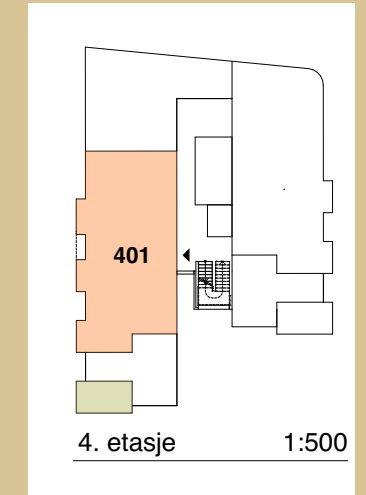
- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



4-roms  
401  
BRA-i: 105,0 m<sup>2</sup>

Forbehold:

- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.

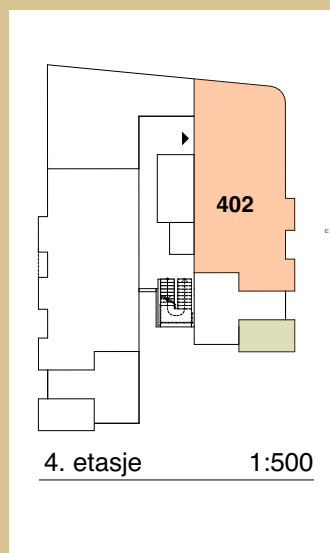


## Leilighet 401

4-roms  
4. etasje  
BRA-i 105,0 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,3 m<sup>2</sup>  
Bod 6,3 m<sup>2</sup>

Om leiligheten

- Sjelden terrasseleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 29,3 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Entré med praktisk gjestetoalett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Fantastiske sol og utsiktsforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Kort vei til sportsboder
- Felles uteareal på nesten 110 m<sup>2</sup> bare én trapp opp, samt gjesteparkering

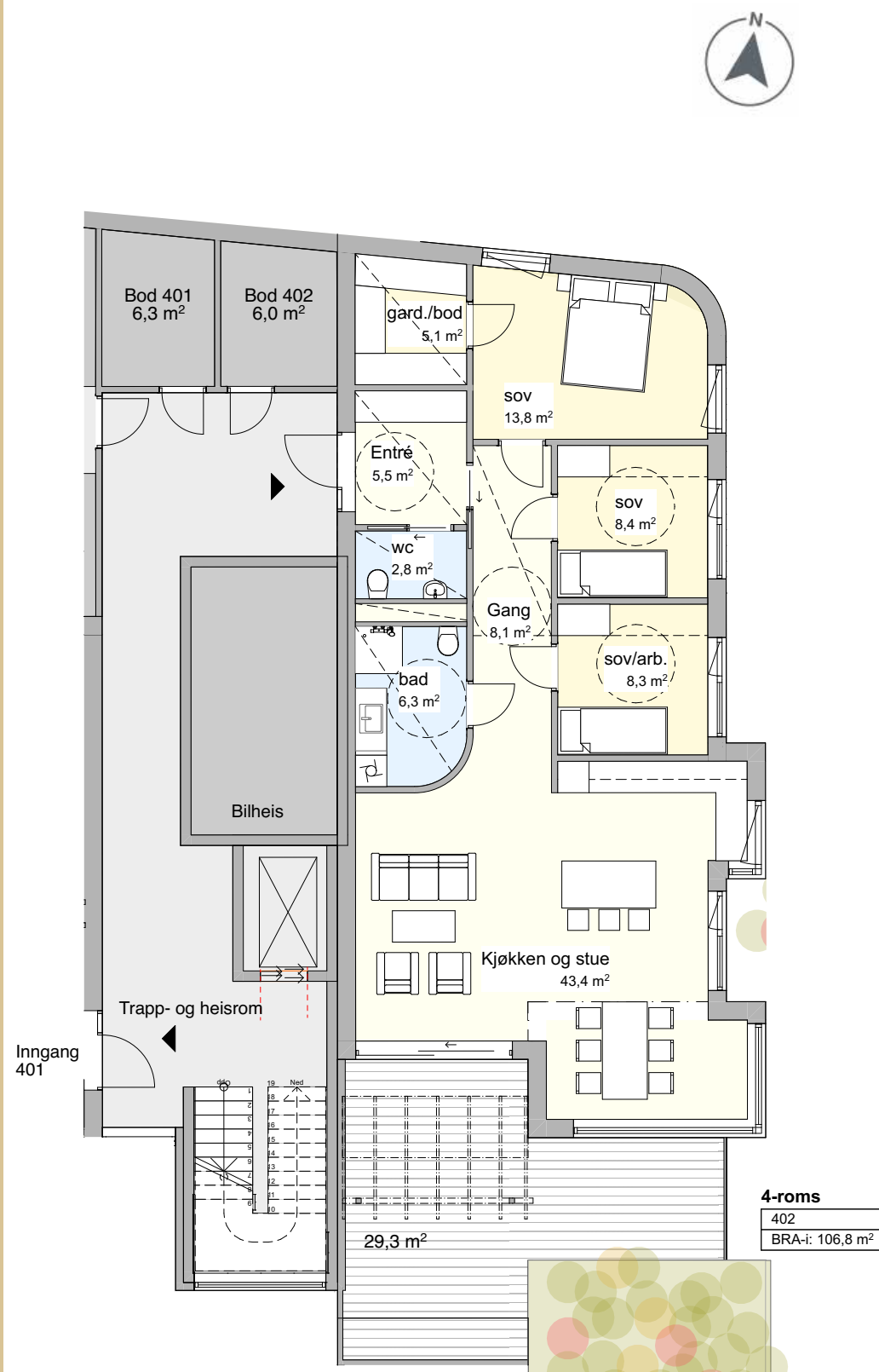


## Leilighet 402

4-roms  
4. etasje  
BRA-i 106,8 m<sup>2</sup>  
Terrasse 29,3 m<sup>2</sup>  
Bod 6,0 m<sup>2</sup>

### Om leiligheten

- Sjelden toppleilighet med god planløsning og høy standard
- Sørvendt terrasse på 29,3 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Entré med praktisk gjestetolett
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter
- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Fantastisk utsikt og gode solforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Kort vei til sportsboder
- Felles uteareal på nesten 110 m<sup>2</sup> bare én trapp opp, samt gjesteparkering



**Forbehold:**  
- Leilighetsplanene er illustrasjoner som ble vedtatt 17.10.2018, og er dermed ikke detaljprosjektert.  
- Det tas forbehold om mulige justeringer i planløsning, omfang nedforet himling pga tekniske føringer, plassering og størrelse sjakter mm.  
- Arealer er bregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940:2023+AC.  
- Tekniske forbehold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer.



## Leilighet 501

4-roms  
5. etasje  
BRA-i 110,7 m<sup>2</sup>  
Terrasse 27,1 m<sup>2</sup>  
Bod 6,3 m<sup>2</sup>

### Om toppleiligheten

- Sjelden terrasseleilighet øverst i bygget med god planløsning
- Sørvendt terrasse på 27,1 kvm med pergola
- Stor bod/garderobe i forbindelse med hovedsoverom
- Entré med gjestetolett
- Hjørnekjøkken med kjøkkenøy
- Stort oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter

- Store vindusflater gir godt med naturlig lys i leiligheten
- Fantastiske sol og-utsiktsforhold på uteplassen
- Fast parkeringsplass i p-kjeller
- Egen sportsbod i fellesareal
- Direkte utgang til til nesten 110 m<sup>2</sup> felles uteareal i øst og nesten 25 m<sup>2</sup> felles uteareal i vest
- Direkte utgang til gjesteparkering
- Trapp- og heisfri adkomst

*På de neste sidene kan du lese funksjons- og leveransebeskrivelse, romskjema, kjøpsbetingelser og vedtekter*

# Funksjons - og leveransebeskrivelse

Versjon 2.1 - salgsgrunnlag: 20.06.2025



BLOKKHEIM AS

## Jarlheim Terrasse

### Innhold

Generell orientering  
Generelle forutsetninger  
Leveransestandard fellesanlegg  
Leveransestandards boliger - totalt 8 stk

## 1. GENERELL ORIENTERING

1.1 Utbygger  
Blokkeheim AS  
Ormen Langes vei 12  
7041 Trondheim

Kontaktperson: Pål M. Kummeneje  
e-post: paal@blokkheim.no, tlf. 982 17 120

Byggherre representeres ved prosjektleder:  
Byggherrerådgiveren AS  
Falkenborgveien 9  
7044 Trondheim

Kontaktperson: Steinar Oksvold,  
e-post: so@bhr1.no, tlf. 915 18 874

1.2 Arkitekt  
Skibnes Arkitekter AS  
Kongens gate 60  
7012 Trondheim

Kontaktperson: Svein Skibnes,  
epost: svein@skibnes.no, 73 51 58 30

### 1.3 Prosjektets omfang

Prosjektet omfatter 8 terrasseleiligheter i 2 bygningskropper forbundet med fellesareal. I tillegg kommer areal for 8 parkeringsplasser for biler, bilheis, personheis, boder og teknisk rom. Det søkes i tillegg om å få tilrettelegge for 3 utvendige gjesteparkeringsplasser. Leilighetsstørrelse - se arealoppsett.

Eksisterende bygningsmasse på tomten skal rives i sin helhet og det oppføres ny bygningsmasse slik det fremgår av denne beskrivelse.

For løsning av leilighetene henvises det til arkitektens tegninger og til leveransestandarder i denne beskrivelsen. Leveransestandarder er inndelt som følger

- Generelle leveranseforutsetninger
- Fellesanlegg/arealer
- Spesifikasjon bolig

### 1.4 Prosjektets adresse

Richard Withs 9, 7041 Trondheim

### 1.5 Garantitid

Iht. bestemmelser Bustadoppføringslova – dvs. 5 år.

### 1.6 Utbyggers forbehold

- At 6 av 8 leiligheter er solgt innen 31.12.2026
- At det foreligger rammetillatelse samt igangsettingstillatelse innen 31.12.2026
- At byggelån åpnes innen 31.12.2026

## 2. GENERELLE FORUTSETNINGER

Kundebeskrivelsen beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:

- Prosjektet skal byggemeldes (les ramme-, og IG-søknad samt vedtak) etter gjeldende plan- og bygningslov og eiendommens reguleringsplan.
- Toleranser på utført arbeid skal tilfredsstillende toleranseklasse «normal toleranse» i flg. Norsk Standard NS 3420.

- Kontrakt mellom utbygger og entreprenører bygges på Norsk Standard NS 8405 og 8407 og Bustadoppføringslova.
- Oppvarming skal løses etter prinsippet bergvarme med vann-vann. Elektrisk komfortvarme på bad er et alternativ til vannbåren. Løsning velges av utbygger.
- Prosjektet er ikke detaljprosjektert og endringer kan derfor forekomme.

## 3. LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

Fellesanlegg defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor leilighetenes eksklusive arealer, bl.a.:

- Bilheis
- Utvendig inngangsparti med postkasse og porttelefonanlegg
- Felles korridorer med trapperom og heiser
- Bil- og sykkelparkering, inne og ute
- Bodanlegg
- Fellesrom
- Utendørs fellesarealer
- Utendørs anlegg for avfallscontainere og postkasser
- Teknisk rom
- Fasader og yttertak
- Støttemurer

I de etterfølgende kapitler beskrives leveransestandard i grove trekk.

### 3.1 Inngang/trapperom

- Inngangsbaldakin leveres i brennlakkert stål og med glasstak. Det skal legges galvanisert gitterrist (9x30mm i gitter) med drenert grube foran hoved inngangsdør.
- Vegger i trapperom utføres som yttervegg med store vinduer med utvendig lakkert aluminium mot sør. Solregulerende glass tilsvarende 6-18-4-16-4 SKN154/Clear/Energy. Ved endring glasstykkelse skal lydreduserende egenskaper ivaretas. Sikker hetsglass etter TEK17. Fritt valgt RAL-farge etter arkitektens valg.
- Inngangsparti med dør og sidefelt i glass og brenn lakkert aluminium. Dør leveres med elektrisk dørpumpe for åpning fra rullestolbrukere (nøkkelboks på utsiden, knapp i riktig høyde på innsiden).
- Leveres med ringeklokkeanlegg inklusive porttelefonanlegg for fjernåpning fra leilighetene.
- Låssylinder til ytterdør er tilpasset slik at den enkelte leilighetsnøkkel passer.
- Det leveres låsbare postkassestativer med postkasser for samtlige boliger, nøkkel tilpasset systemet. Postkasser skal plasseres og festes i vegg fellesareal inngangsparti 5. etg.
- På golvene innenfor inngang legges flis av høy kvalitet.
- I hovedtrapp opp gjennom bygget legges det flis av samme kvalitet som i gang/repos med markerte trappeneser, inkl. nødvendig universell merking.
- Lyddempende himling enten malte flater eller

- nedhengt systemhimling.
- Underside trappeevange skal sparkles og males.
- Trapperekkeverk leveres i rustfritt stål, spilerekkeverk med håndlist av tre (eik eller lignende) i topp.
- Inngang og hovedtrapperom leveres med malte robuste gipsplater (Gyproc GR13 eller tilsvarende) på vegger/malte betongvegger og tak samt belysning.
- Belysning i hovedinngang styres av fotoceller utendørs + bevegelsesføler i alle etasjer.
- Et dobbelt stikk for uttak til drift i hver etasje.
- All strøm går over felles måler for fellesarealer for sameiet.

### 3.2 Nøkkelsystem

Hver leilighet får sin systemnøkkel som kan benyttes til egen inngang, boder, postkasseanlegg, nøkkelboks til bilheis og hovedinngangsdører.

### 3.3 Bil- og sykkelparkering i kjeller

- Etableres som vist på arkitekttegning.
- Nødvendig oppvarming.
- Fast dekke i golv, støvbehandlet, med stripemerkning mellom parkeringsplassene (bredde minimum 250cm).
- Min. fri høyde i hele arealet skal være 2.100 mm.
- Nødvendig belysning styrt over bevegelsesfølere plassert med tanke på adkomstene til kjelleren.
- Automatisk leddheiseport (kvalitet: Lakkert og isolert industriport), levert med to portåpner pr. leilighet samt nøkkelboks på utsiden for åpning av gående eller syklende
- Nødvendig ventilasjon iht. offentlige krav, styring over CO<sub>2</sub>-og fuktføler.
- Et dobbelt stikk for uttak av strøm ved port og bilheis.
- Vannkran med varmt og kaldt vann monteres sammen med rustfri utslagsvask i garasjen ved port.
- All strøm går over fellesmåler for fellesarealer for sameiet.
- Uttak for lading av el-bil pr. p-plass. Strøm på måler fra den enkelte leilighet.
- Sykkelparkering i kjeller. Det leveres ikke med stativer.
- El. dørpumper til sluse i p-kjeller.

### 3.4 Boder

- Gjelder sportsboder i kjeller for den enkelte leilighet.
- Tette vegger og malte ståldører med nødvendig ventilering.
- Belysning styrt av bevegelsesføler.
- Dører i sportsboder utrustes med lås med lik sylinder som i leilighet. Sylinder tilsvarende inngangsdør for inn- og utvendig fellesbod.
- Belysning går også her på fellesanlegget, men med egen bryter pr bod.
- Det skal etableres stikk i den enkelte sportsbod for uttak til fryser eller lignende. Strøm på måler for den enkelte leilighet.
- Nødvendig oppvarming.
- Mulige kalde boder i uutnyttet bygningsareal i plan 1 bak fellesrom, søkes anlagt hvis det på en rimelig måte lar seg gjøre innenfor akseptert rammesøknad.

### 3.5 Fasader

Ytterkledning:

- Royalimpregnert panel
- Luftet puss-system STO
- Pusset mur

Pergola:

- Royalimpregnerte materialer, naturell.

Vinduer:

- Aluminiumbelagte trevinduer. Åpningsvinduer skal være innadslående dreie/vipp toveissvingende med 1 betjeningsvridder. Utførelse tilsvarende VELFAC In. Utadslående designvinduer type VELFAC 200E vil være under vurdering i prosjekteringsfasen.
- Valgfri RAL utvendig og innvendig. I leiligheter standard sort innvendig karm og foring. Listefri løsning.
- Nødvendige luftevindu, sikkerhetsglass og brannkrav i hht. TEK17. Uw-verdi = maks. 0,8 W/m<sup>2</sup>K.

Yttertak:

- Dekkekonstruksjon med isolasjon og elvegus. Varmt tak med innvendig nedløp.

Yttertak kobbhus:

- TRP-PLATER eller tilsvarende med nedforet himling og utvendig tekking, isolasjon og matjord for beplantning. Varmt tak med innvendig nedløp.

Beslag rundt vinduer:

- Brennlakkert RAL som vinduer.

Beslag generelt:

- Plannja Dark silver metallic - matt

Rekkverk ute:

- Galvaniserte stålpiler.

### 3.6 Heis

Det skal leveres en bæreheis med maskinromløs wireheis med hastighet 1,0 m/sek. Alle fronter leveres i kompakt laminat. Kupé leveres ut i fra std. sortiment fra heisleverandør. Veggflater i plastlaminat og speil, rustfritt stål i håndløpere. Forbo Surestep Star vinyl på golv i kupé. Standard himling inkl. belysning. Nødvendig oppvarming av heissjakt.

### 3.7 Bilheis

Vekt og størrelse er dimensjonert for SUV med skiboks med fri høyde minimum 2.100 mm. Nødvendig oppvarming av heissjakt.

### 3.8 Utendørs

Murer, utendørs fast belegning og grøntanlegg iht. arkitektens plantegning for utendørsarealene. Utvendige støttemurer utføres i plasstøpt betong med bordforskaling på synlig side. Betonggulv i anlegg for avfallskontainere. Fiberarmert betonggulv på plass foran dette anlegget og til innkjøring bilheis. Varme i bakken foran bilheis og slukrist foran inngang til fellesbod og garasje. Alternativt betongstein på plass foran

avfallsanlegget og i innkjøring bilheis.

### 3.9 Fellesrom

Felles for bygningsmessige arbeider: Vegger og tak leveres malt. Golv belagt med parkett. Nødvendig oppvarming. Innredet med benk med oppvaskkum og over- og underskap, samt oppvaskmaskin, kjøleskap og kaldt og varmt vann. Toalettrom.

## 4. LEVERANSESTANDARD Leiligheter 1 til 5. etg – totalt 8 stk

22 Konstruksjoner:

Bestemmes i prosjekteringsfasen.

23 Yttervegger:

Se fasader pkt. 3.5.

Lette veggkonstruksjoner:

Bygges generelt opp med fullisolert stenderverk, tykkelser dimensjonert etter gjeldende energikrav.

Innvendig påføres vegg diffusjonssperre og gips. Innvendig gips sparkles og males 2 strøk med toppstrøk Jotun Lady Pure Color etter fargespesifikasjon fra arkitekt. Det leveres ikke taklist, i stedet fuges det mellom vegg og tak. Golvlister jfr. kap.25.

Utvendig påføres GU-plater el. tilsvarende som sekundær værtetting og vindspærre. Utside av fasade er fellesanlegg.

Det medtas ikke utvendige screens annet enn i fellesrom, screens kommer som tilvalg for hver leilighet. Innvendige foringer og belistning leveres malt i samme farge som vinduskarm- og rammer. Alle dører og vinduer mot yttervegg leveres med gipssmygutførelse uten listverk.

Alle vinduer skal kunne vaskes innenfra, med unntak for de som kan nås fra bakkenivå eller balkong. Alle vinduer som skal kunne åpnes må slå innover, såfram det ikke tas et annet valg i prosjekteringsfasen. Inngangsdører til leiligheter leveres som standard produkt med lyd og brannisolering etter forskrift, malt dør og karm, karmbredde = 1,0 m. Foringer og lister leveres malt i farge tilpasset døren. Dør leveres med sidefelt og toppfelt av glass.

24 Innervegger:

Generelt leveres skillevegger uten bæring i 73 mm stenderverk, isolert 50 mm og kledd med 1-lag 13 mm gips på hver side. Overflatene skjøtsparkles og males med toppstrøk Jotun Lady Pure Color etter fargespesifikasjon fra interiørarkitekt (glatte vegger uten strie).

Bad leveres med RE-MICRON A keramiske fliser på vegger og gulv (NORFLOOR). Flisene limes på membranbelagte våtromsplater med bakenforliggende kryssfiner eller lignende.

Innvendige dører er glatte og malte, kompakte med lydisolering etter forskriftene, Swedoor Stable eller tilsvarende. Farge valgt av interiørarkitekt. Belistning leveres malt uten synlig stifting. Nødvendige beslag og vridere samt dørstoppere er inkludert. Bad/WC leveres med ledig/opptattskilt.

Overgang mot tak fuges og blir uten list. Golvlister jfr. kap.25.

25 Dekker:

- Dekker vil bli levert enten som prefabrikkerte betongelementer eller plasstøpt betong. Overflate i topp leveres avrettet.

- Baderomsgolv:

- Utføres med påstøp på isolasjon inkl. innstøpte varmekabler. Deretter påføres godkjent sementbasert membran. Det benyttes helsveidede hjørner, slukmansjett, og rørmansjetter for alle rørgjennomganger. Overflate leveres med RE-MICRON A keramiske fliser med akseptabel sklisikring Inkluderer fall til designsluk eller renne i dusjnise. Ref. detaljblad fra NBI. Sprang mot golv utenfor må påregnes.
- Øvrige golv leveres med 15 mm lakkert, enstavs, lys eikeparkett (klikksystem), Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende og 15 × 50 mm glattkant golvlister av eik.
- Dekker i bad lektes ned for å ta opp føringer fra etasjen over, overflate er ferdig behandlede våtromsplater, gips eller lignende.
- Alle tak leveres som hvite glatte, uten taklist - fuget i overgang tak/vegg.

### 28.1 Faste innredninger

Innredning bad:

Den enkelte leilighet har løsninger i tråd med utarbeidet plan/tegning for denne.

Generelt:

- Finerte fronter
- Helstøpt vask fra Kuma. Rundt speil med integrert belysning.
- Skuffer under vask, LUX med selvinntrekk og demping. Kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende.
- Det leveres dusjhjørne av god kvalitet og mulighet for badekar.
- Det leveres ikke vaskemaskin og tørketrommel.

Garderobeskap:

Leveres eventuelt som tilvalg til kjøper mot tillegg i pris. Kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende.

Kjøkkeninnredning:

Leveres som vist på plantegning for den enkelte leilighet. Kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende.

Eksempelvis:

- Finerte fronter
- Silestone benkeplate 20 mm komposittstein
- Nordic finer front
- LUX skuffer med demper og skap med dempede hengsler

- Tapwell underlimt rustfri stålvaske og ARM krom batteri
- Miele kombiskap, stekeovn, platetopp inkl. ventilator og oppvaskmaskin.

### 28.2 Private terrasser/balkonger

Balkonger:

- Golv utføres som terrassegulv i tre.
- Dekkene leveres med lukkede nedløp (enten fra underliggende renne eller fra støpt fall og sluk i dekke).

### 31 Sanitær

Alle vannførende avløpsrør utføres i støpejern, luftinger tillates lagt som plastrør. Alle vannrør fremføres skjult i vegger og tak i rør i rør system. Kan fremføres i gulv i 3. etasje. Vannfordeler plasseres ved vaskemaskin på vaskerom.

Varmtvann/oppvarming med bergvarme vann-vann.

Forbehold om endring ved detaljprosjektering.

Vannmåler installeres pr leilighet.

Vannutkaster på vegg ved inngangsparti 5. etasje samt adkomst parkeringsareal.

For hvert bad medtas:

- Veggmonterte WC med dempende lokk, trykk-knapp innfelt i vegg.
- Designsluk eller eventuelt renne i dusjnise montert i flis, tilpasset flismønster.
- Termostatstyrt dusjbatteri i krom, dusjhode i krom, dusjslange med krom bevegelig slange – montert på vertikal glidestang.
- Servant med baderomsinnredning, slik det er nevnt i kap.28.1.
- Ettgreps armatur med lukkeventil på servant.
- Dusjvegger av herdet glass (fast hjørne med glideskinne i topp og bunn). Elokserte profiler.
- Såpeholdere i dusj samt dorullholdere.

For hvert vaskerom medtas:

- Opplegg av vann med stengekran og avløpsstuss for vaskemaskin (evt. tørketrommel er tenkt plassert på topp av vaskemaskin).
- Dobbelt stikk. Kurs tilstrekkelig for samtidig drift av vaskemaskin og tørketrommel.
- Benkeplate med nedfelt utslagsvask i rustfritt stål ved siden av vaskemaskin.
- Vegghengt armatur med god plass under til bøtter og lignende.
- Gulv med Forbo Surestep Star sveiset vinyl med 5 cm. Sokkel langs vegger.
- Ventilert rom.
- Varme i gulv.

For hvert kjøkken medtas:

- Tilkopling og montering av avløp til vaskekum (leveres av innredningsleverandør).
- Ettgreps armatur for vaskekum med uttak for oppvaskmaskin inkl. stengeventil.
- Ferdig opplegg for tilkopling av vannforsyning og avløp til oppvaskmaskin inkl. tilkopling av maskin

levert av kjøkkenleverandør.

- Mulighet for tilkobling av vann til kjøleskap og stekeovn.

### 33 Sprinkler

Iht. myndighetskrav.

### 36 Luftbehandling

Det etableres desentralisert balansert ventilasjon iht. gjeldende myndighetskrav (TEK17). Løsning ventilasjon, plassering avtrekk og avkast, løsning mht. avtrekk fra kjøkken fremkommer under prosjektering.

### 41 Elektro

Det leveres komplett anlegg frem til forbruk basert på NEK 399, 400 og 700; inntak, jordfeilvarsling, fordelingsskap og egen måler. Anlegget leveres som skjult-anlegg. Strømforbruk av eget anlegg oppgjøres direkte til nettleverandør.

Oppvarming er vannbåren varme i gulv på oppholdsrom med unntak av soverom og innvendig bod. Selger forbeholder seg retten til å installere vannbåren varme eller elektriske varmekabler i gulv på bad og på vaskerom og ellers supplering med radiatorer/panelovner hvis nødvendig.

For hver leilighet medtas eget sikringskap med måler.

### Bad:

- Opplegg og tilkopling av armatur og dobbelt stikkontakt levert med fra leverandør av baderomsinnredning. Innfelt 2 downlights i tak, LEDlys i speil.
- Bryter til belysning.
- Vannbåren varme eller elektriske varmekabler innstøpt i golv med termostat/regulator/bryter montert ved lysbryter.

### Vaskerom:

- Dobbelt stikkontakt satt bak vaskemaskin for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel.
- Taklampe.
- Bryter til belysning.
- Vannbåren varme eller elektriske varmekabler innstøpt i golv med termostat/regulator/bryter montert ved lysbryter.

### Entre:

- 2-4 innfelte down-lights avhengig av leilighetstype over egen bryter. 1 dobbel stikk nært inngang.

### Kjøkken/spisestuesone:

- 2 stk uttakspunkter i tak for belysning over bryter.
- Opplegg av lysrør under lyslist på kjøkken med egen av/på bryter ved bryter taklys.
- En dobbel stikk på vegg (under overskap) i tillegg til egen kontakt på armatur under overskap.
- Opplegg for ett strømmuttak ved tak over vist kjøkken bordplassering til egen bryter (framkommer ikke på

tegningene nå).

- Opplegg til og uttak av stikk for komfyr, koketopp, mikrobølgeovn, innebygget kaffemaskin, med på egen kurs.
- Stikk for oppvaskmaskin plassert i skap.
- Stikk for kjøleskap.
- Stikk for ventilasjonsaggregat.
- Mulighet for fremføring av vann til side-by-side kjøleskap.

### I stuesone:

- Opplegg for ett strømmuttak ved tak over vist sofaplassering til egen bryter.
- Opplegg av 6 doble stikk på fast strøm.
- Opplegg for strømmuttak på vegg over to vinduer i stuesonen.

### På soverom:

- Opplegg til ett strømmuttak ved tak til egen bryter.
- Opplegg av 3 doble stikk.

### Tekniske anlegg/annet:

- Opplegg til ventilasjonsaggregat.
- Belysning og stikk på terrasser over egen bryter.
- Et dobbel stikk i bod i leilighet.

### 5 Data/Tele/ Internett

Anlegget leveres med følgende utstyr:

- Porttelefonanlegg lyd/bilde komplett med 1 stk svarapparat i hver leilighet.
- Ringeknapp ved hver inngangsdør med klokke.
- Det fremføres fibernett for levering av TV-tjenester og internettaksess til alle leiligheter ved en fiber hussentral med egen trådløs ruter samt 2 stk uttak for kabel-TV og data i hver leilighet.

### 61 Andre tekniske anlegg

- Leilighetene leveres ikke med andre anlegg

### Tilvalgsmeny

Tilvalg administreres av byggherre gjennom prosjektleder og avtales direkte med kjøper. Følgende meny er aktuell innenfor leverandørens utvalg:

- Parkett.
- Fliser.
- Farger på innervegger.
- Innvendig farge på vinduer og eventuelt foringer.
- Farger innvendige dører.
- Kjøkken- og baderomsfronter samt utvalg av benkeplater.
- Armatur på kjøkken og våtrom.
- Hvitevarer.
- Elektro tilvalg med elektroarmaturer/belysning, strømpunkter, smarthusløsning i samarbeid med elektriker.
- Utvendige screens.
- Garderobeskap.
- Innredning vaskerom m/dusj, hvis mulig, og flis på gulv og vegger.

## Driftsbudsjett og felleskostnader for Sameiet Jarlheim Terrasse

TOBB

BOLIGBYGGELAGET TOBB						TOBB	
SAMEIET JARLHEIM TERRASSE							
BUDSJETT AR 1 - AR 5		Antall leiligheter: 8		Prisutvikling i %: 2,5			
INNTEKTER	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	BUDSJETTFORUTSETNINGER	
Innbetaling startkapital	80 000					<b>Felleskostnader:</b> Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.	
Felleskostnader drift	165 010	169 135	173 364	177 698	182 140	Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA). I tillegg kommer vannbåren fjellvarme. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.	
Kabel-TV/Bredbånd	52 800	54 120	55 473	56 860	58 281	Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.	
Vannbåren fjellvarme (9kr/m2)	91 098	93 375	95 710	98 103	100 555	Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.	
Sum inntekter	388 908	316 631	324 546	332 660	340 977	Antatt kostnad knyttet til vannbåren fjellvarme er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto).	
<b>KOSTNADER</b>						Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.	
Forretningsførerhonorar	28 000	28 700	29 418	30 153	30 907	Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.	
Styrehonorar	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831	Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til personheis og bilheis samt alarmsentral til brannvesenet.	
Løpende vedlikehold	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831	<b>Endringer i felleskostnadene:</b> De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjett med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.	
Drifts- og serviceavtaler	46 010	47 160	48 339	49 548	50 786		
Bygningsforsikring	55 000	56 375	57 784	59 229	60 710		
Fellesstrøm	16 000	16 400	16 810	17 230	17 661		
Kabel-TV/Bredbånd	52 800	54 120	55 473	56 860	58 281		
Vannbåren fjellvarme (9kr/m2)	91 098	93 375	95 710	98 103	100 555		
Andre driftsutgifter	4 000	4 100	4 203	4 308	4 415		
Sum kostnader	308 908	316 631	324 546	332 660	340 977		
DRIFTSRESULTAT	80 000	0	0	0	0		
ÅRSRESULTAT	80 000	0	0	0	0		
Årsresultat	80 000	0	0	0	0		
Disponible midler 01.01	0	80 000	80 000	80 000	80 000		
Disponible midler 31.12	80 000	80 000	80 000	80 000	80 000		
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50		

BOLIGBYGGELAGET TOBB		SAMEIET JARLHEIM TERRASSE					
Snr	Type	Areal BRA m2	Felleskostn. drift pr mnd	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd	Avregning vannbåren varme pr mnd	Est. Kostnad vannbåren fjellvarme pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
1	501	111	1 805	550	130	996	3 481
2	401	105	1 712	550	130	945	3 337
3	402	107	1 741	550	130	961	3 382
4	301	99	1 614	550	130	891	3 185
5	302	101	1 651	550	130	912	3 243
6	201	107	1 743	550	130	962	3 385
7	202	105	1 707	550	130	942	3 329
8	101	109	1 779	550	130	982	3 440
		844	13 751	4 400	1 040	7 592	26 782

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB  
Trondheim, 16/03/2026

# ROMSKJEMA

ROM			ELEKTRO	SANITÆR	VENTILASJON	ANNET	
Generelt		Malt gips Jotun Lady Pure Color etter fargespesifikasjon fra arkitekt. Innvendige foringer og belistning malt i farge som vinduskarm og rammer. Gipssmyg utførelse uten listverk. Dører i eilighet er glatte, malte kompakte med lydisolering etter forskrifter. Farge valgt av interiørarkitekt. Belistning malt og uten synlig stifting.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	For hver leilighet eget sikringsskap med måler. Skjultanlegg. Strømforbruk av eget anlegg oppgjøres direkte til nettleverandør. Belysning i fellesområder fotocellestyrt utendørs og styrt med bevegelsesføler innendørs. All strøm i fellesarealer går over felles måler for sameiet.	Varmtvann/oppvarming med bergvarme vann-vann. Forbehold om endring ved detalj-prosjektering. Egen vannmåler pr. leilighet.	Desentralisert balansert ventilasjon iht. gjeldende myndighetskrav (TEK17).	Aluminiumsbelagte trevinduer. Listefriløsning. Standard svart.
Stue	Lakkert, enstavs, 15 mm lys ei-keparkett, Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende. Golvlister av 15×50 mm glattkant lakkert eik.	Malt gips Jotun Lady Pure Color etter fargespesifikasjon fra arkitekt.Vinduer og listverk standard svart. Gipssmyg utførelse uten listverk.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Vannbåren varme i gulv. Opplegg for strømuttak ved tak over vist sofaplassering. Opplegg av 6 doble stikk på fast strøm. Opplegg for strømuttak på vegg over to vinduer.			
Kjøkken	Lakkert, enstavs, 15 mm lys ei-keparkett, Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende. Golvlister av 15×50 mm glattkant lakkert eik.	Malt gips Jotun Lady Pure Color etter fargespesifikasjon fra arkitekt.Vinduer og listverk standard svart. Gipssmygutførelse uten listverk.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Vannbåren varme i gulv. 2 stk uttakspunkter i tak for belysning over egen bryter.Lysarmatur med stikk under lyslist kjøkkenskap. Dobbelst stikk på vegg under overskap. Opplegg til strømuttak ved tak over kjøkkenbord. Stikk for komfyr, koketopp, mikrobølgeovn, innebygget kaffemaskin.Stikk for oppvaskmaskin i skap. Stikk for kjøleskap.Stikk for ventilasjonsaggregat.	Kjøkken i kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende. Eksempelvis: Silestone benkeplate, Nordic finer front, LUX skuffer med demper og skap med dempede hengsler, Tapwell underlimt stålvaske, Arm. krom ettgrep batteri, Miele kombiskap, stekeovn, platetopp inkl. ventilator og oppvaskmaskin. Mulighet for fremføring av vann til side-by-side kjøleskap.	Ventilator i plate-topp.	
Bad	RE-MICRON A keramiske fliser med sklisikring.Designsluk eller renne i dusjnise.	RE-MICRON A keramiske fliser.Innredning med finerte fronter. Helstøpt vask. Rundt speil med integrert belysning. Skuffer under vask med selvinntrekk og demping. Kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Dobbelst stikk i baderomsinnredning. Innfelt 2 downlights i tak, LEDlys i speil. Elektrisk eller vannbåren varme i gulv.	Helstøpt servant med ettgrep armatur. Dusjhjørne av god kvalitet og mulighet for badekar. Veggmontert WC med dempende lokk og trykk-knapp innfelt i vegg. Termostatstyrt dusjbatteri.Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	Ventilert rom.	
WC / Vaskerom	Forbo Surestep Star sveiset vinyl med 5 cm sokkel langs vegger.	Baderomsplater.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Dobbelst stikk. Taklampe. Elektrisk eller vannbåren varme i gulv.	Veggmontert WC med dempende lokk og trykk-knapp innfelt i vegg.Benkeplate med nedfelt utslagsvask i stål. Vegghengt armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.	Ventilert rom.	Vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke.
Sov	Lakkert, enstavs, 15 mm lys ei-keparkett, Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende. Golvlister av 15×50 mm glattkant lakkert eik.	Vinduer og listverk standard svart. Gipssmygutførelse uten listverk.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Opplegg til strømuttak ved tak til egen bryter. Opplegg av 3 doble stikk.			
Garderobe / bod	Lakkert, enstavs, 15 mm lys ei-keparkett, Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende. Golvlister av 15×50 mm glattkant lakkert eik.	Garderobeskap levers som tilvalg mot tillegg i pris. Kvalitet Svanekjøkkenet eller tilsvarende.	Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Dobbelst stikk.			
Entré	Lakkert, enstavs, 15 mm lys ei-keparkett, Boen Eik hvit Pop eller tilsvarende. Golvlister av 15×50 mm g attkant lakkert eik.		Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	For hver leilighet eget sikringsskap med måler. Skjultanlegg. Strømforbruk av eget anlegg oppgjøres direkte til nettleverandør. Belysning i fellesområder fotocellestyrt.			
Terrasser / balkonger	Terrassegulv i tre		Hvit glatt, uten taklist men fuget mellom vegg og tak.	Belysning og stikk over egne bryter.			Pergola med royal-impregnerte materialer.
Hovedinngang	På innside flis av høy kvalitet. Gitterrist med drenert grube.	Malt robust gips eller malt betong. Dør og sidefelt i glass og brennlakkert aluminium. Postkassestativ i fellesareal.	Baldakin av brennlakkert stål og glass. Innvendig lyddeppe, malt- eller systemhimling. Utvendig malt robust gips eller malt betong.	Belysning i tak.Elektrisk eller vannbåren varme i gulv.	Vannutkaster på utvendig vegg.		Elektrisk dørpumpe, ringeklokkeanlegg og porttelefon med fjernåpning.
Trapperom	Flis med markerte trappeneser.	Malt robust gips eller malt betong. Dør og sidefelt i glass og brennlakkert aluminium. Vinduer med utvendig aluminium mot sør.	Lyddempende, malt eller systemhimling.	Belysning i tak med bevegelsesføler.Et dobbelt stikk for uttak til drift i hver etasje.			Underside trappevange malt. Trapperekkverk i rustfritt stål med håndlist av tre.
Parkeringskjeller	Fast dekke støvbehandlet og stripeoppmerket.			Belysning i tak styrt over bevegelsesfølere.Uttak av strøm ved port og bilheis.Uttak for lading av el-bil pr. p-plass (strøm på måler til den enkelte leilighet).	Vannkran med varmt og kaldt vann og rustfri utslagsvask ved port.Vannutkaster utvendig på vegg ved adkomst.	I hht. offentlige krav, styring over CO2- og fuktføler.	Oppvarmet. Leddheiseport. Bilheis. Sykkelparkering. Elektrisk dørpumpe til sluse.
Sportsboder i kjeller		Tette vegger. Malte ståldører.		Belysning i tak m/ bevegelsesføler.Stikk for strømuttak som går på måler for respektive leilighet.		Luftespalter i dør.	Låser likelåsende med respektive leilighet. Oppvarmet.
Personheis	Forbo Surestep Star vinyl.	Fronter i kompaktlaminat.Kupe med plastlaminat og speil.	Standard inklusive belysning.				Oppvarmet heissjakt.
Fellesrom	Parkett	Malt gips og betong.	Malt betong.	Oppvaskmaskin og kjøleskap.	Varmt og kaldt vann og oppvaskkum. <sup>39</sup> Toalettrom.		Oppvarming. Benk med over og underskap.

# Nøkkelopplysninger

## Kort om prosjektet

Pris fra kr. 9 290 000,- til kr. 14 990 000,-.

Omkostninger kr. 46 760,-.

Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 9 336 760,- til kr. 15 036 760,-.

Selger: Blokkheim AS

Eiendomstype: Leilighet.  
Eierform: Eierseksjon.

BRA-i fra 99 til 110,7 kvm.

Antall soverom 3

Etasjer: 5

Tomt: Tomteareal etter fradeling vil bli ca. 1288 kvm.

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Felles eiet/festet tomt for sameiet.

Matrikkel:

1/1 av gnr. 414, bnr. 260, snr. 1 og 1/1 av gnr. 414, bnr.

260, snr. 2 i Trondheimkommune.

Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig

blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Nylander & Partners, Nybygg, Nylander &Partners, org. nr. 990 732 809. Ansvarlig megler er Martin Bjerkaker, tlf. +47 95 22 43 93. Mail: martin.bjerkaker@nylanderpartners.no. Ansvarlig megler bistås av: De til en hver tid ansatte i meglerforetaket. Oppdragsnummer: 3250059. Kjøpsbetingelser av dato: 20.06.2025, rev. 08.04.2026

## Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

### Fremdrift

Kort beskrivelse av forventet fremdrift.

Beliggenhet

Adkomst

### Standard

Boligene leveres nøkkelferdig. Se funksjons- og

leveransebeskrivelse fra selger

Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger.

### Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter.

Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet.

Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref.

fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema.

### Priser

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

### Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2,5% av andel tomteverdi. Total tomteverdi for prosjektet er kr 10 770 294,-.
- Etter dette er avgiftsgrunnlaget kr 1 347 162,- per bolig, som utgjør kr 33 670- i dokumentavgift.

Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte

Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon

Kr 10 000,- Startkapital sameiet

kr 2 000,- Stiftelsesgebyr

Stiftelsesgebyr forskutteres av selger.

Etableringsomkostningene utgjør bl.a. omkostninger til matrikulering (sammenføyning/fradeling/seksjonering), etablering og stiftelse av sameie og evt. Realsameie/"fellessameie”, evt. overskjøting av realsameie, samt tilkobling vann/avløp/strøm/fjernvarme/søppelsug og byggrensjøring. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

### Totalpris inkludert omkostninger

Totalpris inkl. omkostninger

fra kr. 9 336 706,- til kr. 15 036 760,-.

### Betalingsbetingelser & finansiering

Innbetaling til overtagelse:

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dette gjelder også oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en

bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansieringsbevis etter meglertakst.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, 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.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemamet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegnings-skjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

### Areal

Areal (BRA-i): fra ca. 99 kvm. til ca. 110,7 kvm.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

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

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

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme. Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

### Tomt

Prosjekttomtens grunnareal er ca. 1288 kvm. Felles eiet tomt for sameiet.

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka-areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene med hensyn til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

#### Parkering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser hvorav 1 i parkeringskjeller er tilpasset bevegelseshemmede og 1 er utendørs gjesteparkering.

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

Tildeling av parkeringsplass foretas av utbygger ved innflytting.

Sykkelparkering er i 3.etg og utvendig plan 3.

Parkeringskjeller vil bli tinglyst som fellesareal i sameiet hvor vedtektene regulerer rett til parkering for den enkelte seksjon.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Selger forbeholder seg retten til å endre planlagt organisering av garasjeanlegget til et garasjesameie (næring) der hver plass utgjør en ideell andel av sameiet (realsameie), alternativt at parkeringsplass vil bli tilleggsareal til den enkelte seksjon.

Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

Gjesteparkering: Det vil søkes 2 plasser på fellesareal, i tillegg til allerede regulert plass.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Se for øvrig deklarasjon/leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

Felles takterrasse
Sykkelparkering

#### Boder

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder i 4. etg. En bod i 4. etg ligger på fellesareal og tilhører sameiet.

Bodene vil bli lagt til sameiets fellesareal. Rettighetene til bodene vil bli fastlagt i sameiets vedtekter.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

Diverse

## Økonomi & organisering

#### Oppvarming

Vannbåren fjellvarme. Spredenett forsyner boligene med oppvarming (gulvvarme/radiatoerer) og varmt forbruksvann.

Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk

Antatt kostnad knyttet til vannbåren fjellvarme er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto).

#### TV & bredbånd

Utbygger bekoster i sin helhet føringer inn i bygget, samt tilknytningsavgift.

Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.

#### Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere Tobb til å forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

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

#### Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 8 boligseksjoner i tillegg til fellesfunksjoner organisert som evt. næringseiendom/anleggseiendom. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtakelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Boligene er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

Realsameie

##### Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 3 185,- til kr 3 481,- per måned for de ulike boligene. Se prisliste.

Følgende kostnader inngår i fellesutgifter: Forretningsførerhonorar, styrehonorar, løpende vedlikehold, drifts- og serviceavtaler, bygningsforsikring, felles strøm, kabel-TV/bredbånd, vannbåren varme, andre driftsutgifter.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter BRA. I tillegg kommer vannbåren fjellvarme. Kostnaden her vil avhenge av forbruk. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på kr 10 000 ,- og stiftelsesgebyr kr. 2 000,- pr seksjon betales inn ved overtagelse.

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

Antatt kostnad knyttet til vannbåren fjellvarme er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto).

Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til heis.

Forbruk til oppvarming og varmt tappevann faktureres seksjonseiere via sameiet, hvor kostnad vil være avhengig av forbruk. Bygningsforsikringspremie er stipulert og inngår i fellesutgiftene. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og blir fakturert den enkelte seksjonseier via enten sameiet eller Trondheim kommune.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Budsjett er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger gitt av selger og normtall fra tilsvarende sameier som forretningsfører forvalter. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger. Betaling av startkapital på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt – evt. når boligene tas i bruk.



utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

#### Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
  - At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
  - Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 6 enheter av totalt 8.
- Nevnte forbehold skal være avklart innen 31.12.2026.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

#### Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.

- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

#### Overtagelse

Boligen er forventet ferdigstilt 20-22 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt.

Angitt tidspunkt for ferdigstillelse er foreløpig og ikke bindende. Endelig frist for ferdigstillelse settes til 22 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom boligen ikke er ferdigstilt innen denne fristen, foreligger forsinkelse som utløser dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse. Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved

gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

#### Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse. Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene. Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

#### Utomhus & fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen

gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellesarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstillelse av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr. 25 000,- inkl. mva.

Dersom slikt videresalg ikke skjer gjennom Nylander & Partners, Nybygg, tilkommer ytterligere kr. 10 000,- til Nylander & Partners, Nybygg som administrasjonsgebyr for merarbeid for gjennomføring av transport.

Selger/meglerforetaket 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 selgers/meglerforetakets samtykke.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

#### PROFESJONELL/NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

#### Garantier og avbestilling

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

#### Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

#### Endring av kontraktspart

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10 000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

#### Endring av kontraktspart

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

#### Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppdøringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til **5 %** av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

#### Endring av kontraktspart

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

#### Endring av kontraktspart

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

#### Endring av kontraktspart

**Elektronisk kommunikasjon**
Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og kundeweb som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

#### Endring av kontraktspart

Leie til eie

#### Endring av kontraktspart

**Meglerforetakets vederlag som belastes selger**
Oppdragsgiver betaler:
Meglerprovisjon med 1,5 % av salgssum pr. enhet.
Tilretteleggingsgebyr Kr. 20 000,- per enhet.\*
Oppgjørshonorar Kr. 3 900,- per enhet.
Elektronisk signering Kr. 500,- per enhet
Alle priser eks. mva.

#### Endring av kontraktspart

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

#### Endring av kontraktspart

#### Endring av kontraktspart

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjektomten), prosjektomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

#### Endring av kontraktspart

- Vedlegg til salgsoppgave**
- Leilighetsplaner, datert 17.06.25
- Etasjeplaner, datert 17.06.25
- Situasjonsplan/Utomhusplan
- Selgers funksjons- og leveransebeskrivelse datert 20.06.2025
- Utkast til vedtekter for sameiet Jarlheim Terrasse
- Utkast til budsjett for sameiet Jarlheim Terrasse
- Reguleringsplan med bestemmelser

#### Endring av kontraktspart

**Generell informasjon ved kjøp av bolig**

#### Endring av kontraktspart

##### Bustadoppføringsloven

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

#### Endring av kontraktspart

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

#### Endring av kontraktspart

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

#### Endring av kontraktspart

##### Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt. Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

#### Endring av kontraktspart

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig

kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

#### Endring av kontraktspart

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

#### Endring av kontraktspart

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

#### Endring av kontraktspart

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, ”møblerte” plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

#### Endring av kontraktspart

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som “god standard” etc.

#### Endring av kontraktspart

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbfattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

#### Endring av kontraktspart

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er

tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### Endring av kontraktspart

**Lov om eierseksjoner**
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

#### Endring av kontraktspart

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

#### Endring av kontraktspart

**Garantier**
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggarbeidene starter.

#### Endring av kontraktspart

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

#### Endring av kontraktspart

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

#### Endring av kontraktspart

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillelsen av disse.

#### Endring av kontraktspart

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

#### Endring av kontraktspart

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

#### Endring av kontraktspart

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. 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 meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### Reklamasjon & krav om mangler før overtagelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

### Reklamasjon etter overtagelse & retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

### Spesielle forbehold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar

og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

### Forsinkelse hos kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

### Forsinkelser i prosjektet

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket

dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

### Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under “generell informasjon” i dette dokumentet.

### Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom 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.

### Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

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

Nylander & Partners, Nybygg behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, 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 Nylander & Partners, Nybyggsitt 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 boligene 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.

### Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Husbankfinansiering

### Samarbeidspartnere

Nylander &Partners samarbeider med Selbu Sparebank, Nidaros Sparebank, Ørland Sparebank, Stadsbygd Sparebank og Tolga-Os Sparebank om formidling av finansielle tjenester.

Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Eiendomsmegler og foretak**

Ansvarlig megler er Martin Bjerkaker / +47 95 22 43 93 / martin.bjerkaker@nylanderpartners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. Dato: 26.06.2025, revidert 16.03.2026



*Vedtekter for sameiet  
Jarleheim Terrasse*

# Vedtekter for Sameiet Jarlheim Terrasse

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

## 1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Jarlheim Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. xx, bnr. xx i Trondheim kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter: boder i 4. etg.

En bod i 4. etg ligger på fellesareal og tilhører sameiet.

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

## 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to

av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

## 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner for eiers regning.

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

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

(7) Styret kan fastsette regler for bruk av fellesarealer

i 5. etg, samt felles uteareal og felles rom i 1. etg.

3-2 Ordensregler

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

## 4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 9 parkeringsplasser hvorav 1 er tilpasset bevegelsehemmede.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av en parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Styret kan endre den innbyrdes fordeling av plassene og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

Tildeling av parkeringsplass foretas av utbygger ved innflytting.

Sykkelparkering ligger i 3. etg og utvendig plan 3.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet disponerer parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne. Tilrettelagt parkeringsplass er forbeholdt seksjonseiere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse seksjonseierne har krav på å disponere tilrettelagt plass mot bytte av egen parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge seksjonseier har et dokumentert behov. Styret kan fastsette tildelingskriterier for tilrettelagte plasser.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Kommunen har vetorett mot endringen.

## 5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde

bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmner

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første

hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører, eventuell utvendig

solavskjerming

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre

seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

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

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

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

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

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

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 6. FELLESKOSTNADER, PANTE-SIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

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

seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kostnader for avregning av vannbåren varme, som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til vannbåren varme fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

## 8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid

og vederlag

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

## 9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

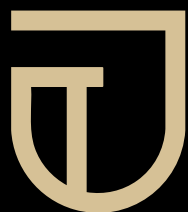
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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



# JARLHEIM

## TERRASSE

Se mer på [jarlheimterrasse.no](http://jarlheimterrasse.no)



## Kontakt megler

Martin Bjerkaker  
Eiendomsmegler  
Tlf. 952 24 393  
[martin.bjerkaker@nylanderpartners.no](mailto:martin.bjerkaker@nylanderpartners.no)

& NYLANDER  
PARTNERS