

UTBYGGER:

**HEIMDAL SAG**  
GRUPPEN

**MELDAL**  
BYGGSERVICE AS



**GJØLMETUNET**

**6 HALVPARTER I TRYGGE OG ROLIGE OMGVELSER  
I AKKURAT PASSE AVSTAND TIL ALT DU TRENGER**

ILLUSTRASJON. ENDRINGER VIL FOREKOMME

## GJØLME

Gjølme er en bygd i Orkland kommune i Sør-Trøndelag, og ligger tre kilometer vest for Orkanger. Gjølme har egen skole og barnehage. Bygda har vokst sammen med byen Orkanger. På Orkanger finner man blant annet AMFI kjøpesenter med over 50 butikker, en av Norges beste klatrehaller, stort idrettsanlegg og meget gode turmuligheter sommer som vinter.

Gjøle har også sitt eget idrettslag U og IL Glimt som har fotballag helt fra miniputt til senior. Gjølme har også en lokal fotballbane som ligger kun et par hundre meter fra dette boligfeltet.



## NOEN SIER LYKKE ER NOE MAN VELGER

Kanskje betyr lykke bare å være glad? Den gleden du føler når dine kjære møter deg på flyplassen etter en reise og ikke klarer å vente med å gi deg en varm klem. Lyse etter krabber sammen med barna en lys sommerkveld eller dra hjem til den nye boligen din og kjenne på den gode følelsen av å ha valgt riktig – at alt bare stemmer og at her vil jeg bo.

## VI ØNSKET Å KJØPE EN LEILIGHET - DET BLE ET HJEM

Har du kjent på følelsen av at alt bare stemmer? Du vet at her vil jeg bo. Du har allerede sett for deg gardinvalg, hvor sofaen skal stå og resten av innredningen. Du gleder deg til å flytte inn i nabolaget med trygg visshet om at både du og barna dine kan få et godt og lettvent hjem på Gjølmetunet.





ILLUSTRASJON. ENDRINGER VIL FOREKOMME

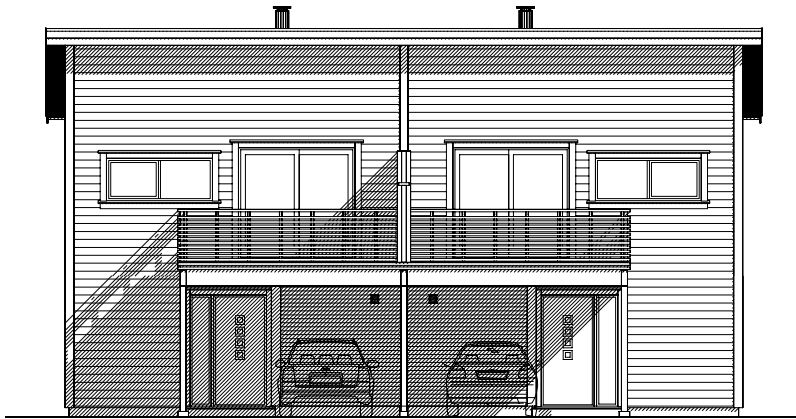


ILLUSTRASJON. ENDRINGER VIL FOREKOMME

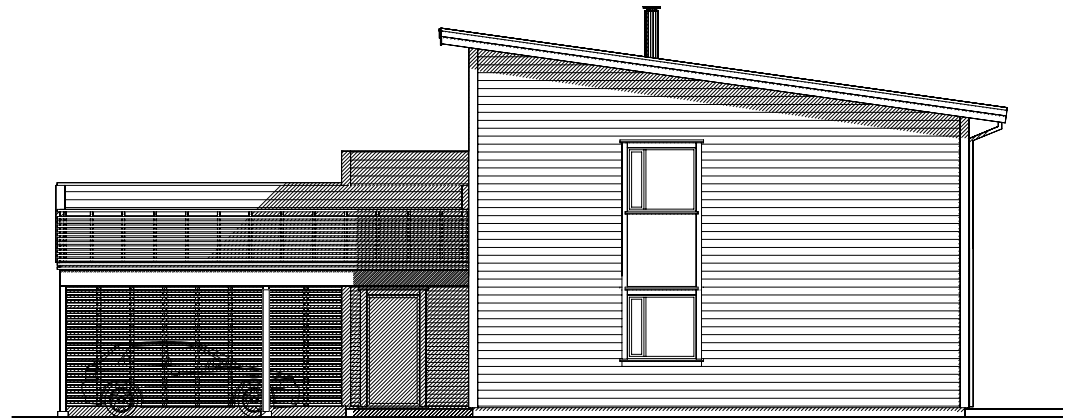


ILLUSTRASJON, ENDRINGER VIL FOREKOMME

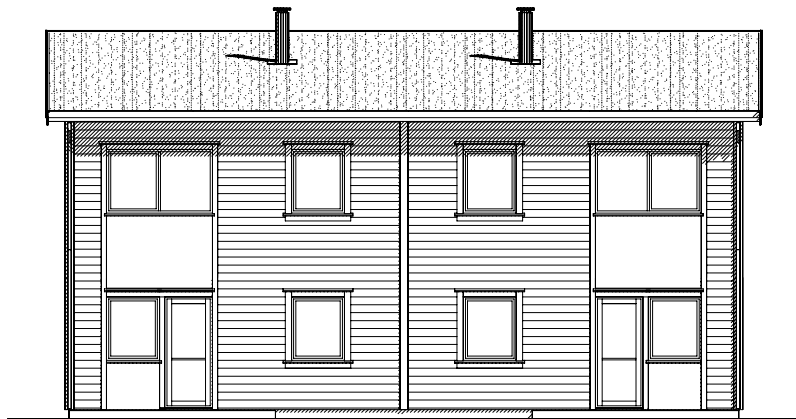




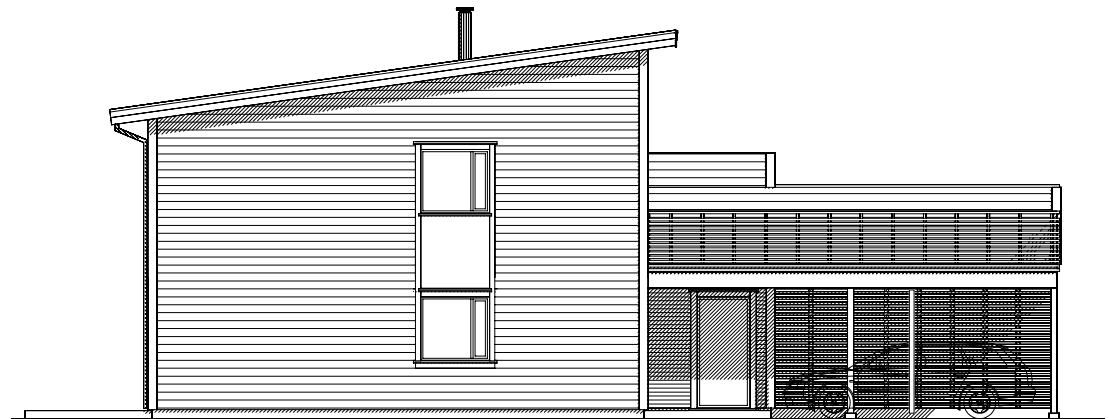
FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST





## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 350 | 351,2 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020565 | 540791 |       | 351,2 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningstype | Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato | Kommunal saksreferanse | Annens referanse | Status   | Tinglysing | Endret dato    | Matrikkelføring | Signatur     | Dato       |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------|----------|------------|----------------|-----------------|--------------|------------|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling |                 |                       | 15.06.2020              |                        |                  | Tinglyst |            | 18.07.2020     | hauola          |              | 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  |                 |                       | 20207045                |                        |                  |          | Rolle      | Matrikkelenhet |                 | Arealendring |            |
|                                       |                 |                       |                         |                        |                  | Avgiver  |            | 5059 - 257/323 |                 | -351,2       |            |
|                                       |                 |                       |                         |                        |                  | Mottaker |            | 5059 - 257/350 |                 | 351,2        |            |

# Oversiktskart for 257 / 350

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

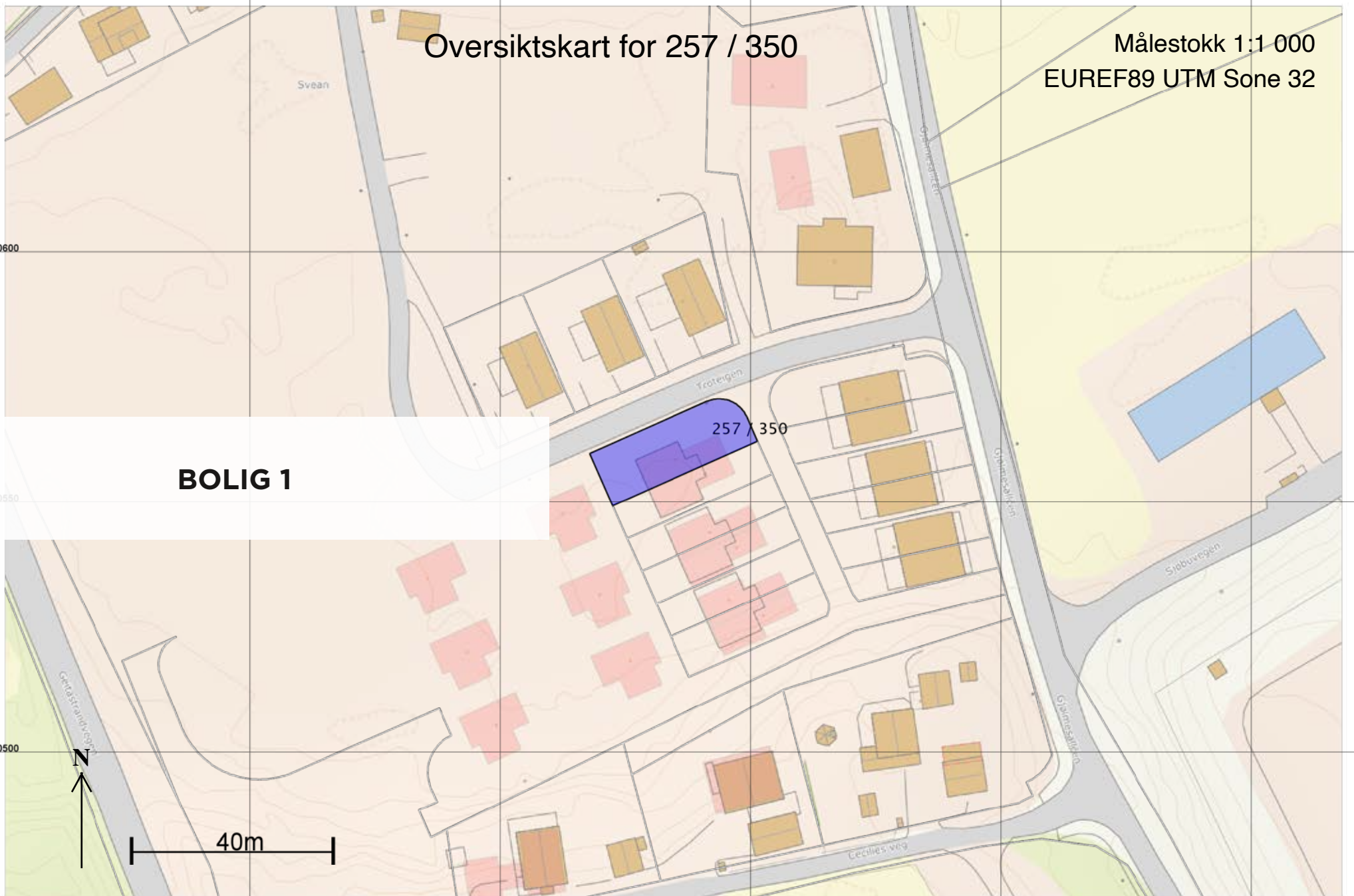
7020550

7020500

**BOLIG 1**

257 / 350

40m



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal  | Kommentar |
|-----------------------------|--------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 351 | 226 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal  | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|--------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020557 | 540794 |       | 226 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring   |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|-------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur          |
| Årsak til feilretting                 | Annen referanse         |          |                |             | Dato              |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 15.06.2020              | Tinglyst |                | 18.07.2020  | hauola 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  | 20207045                |          |                |             |                   |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring      |
|                                       |                         | Avgiver  | 5059 - 257/323 |             | -225,9            |
|                                       |                         | Mottaker | 5059 - 257/351 |             | 226               |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/350 |             | 0                 |

# Oversiktskart for 257 / 351

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

7020550

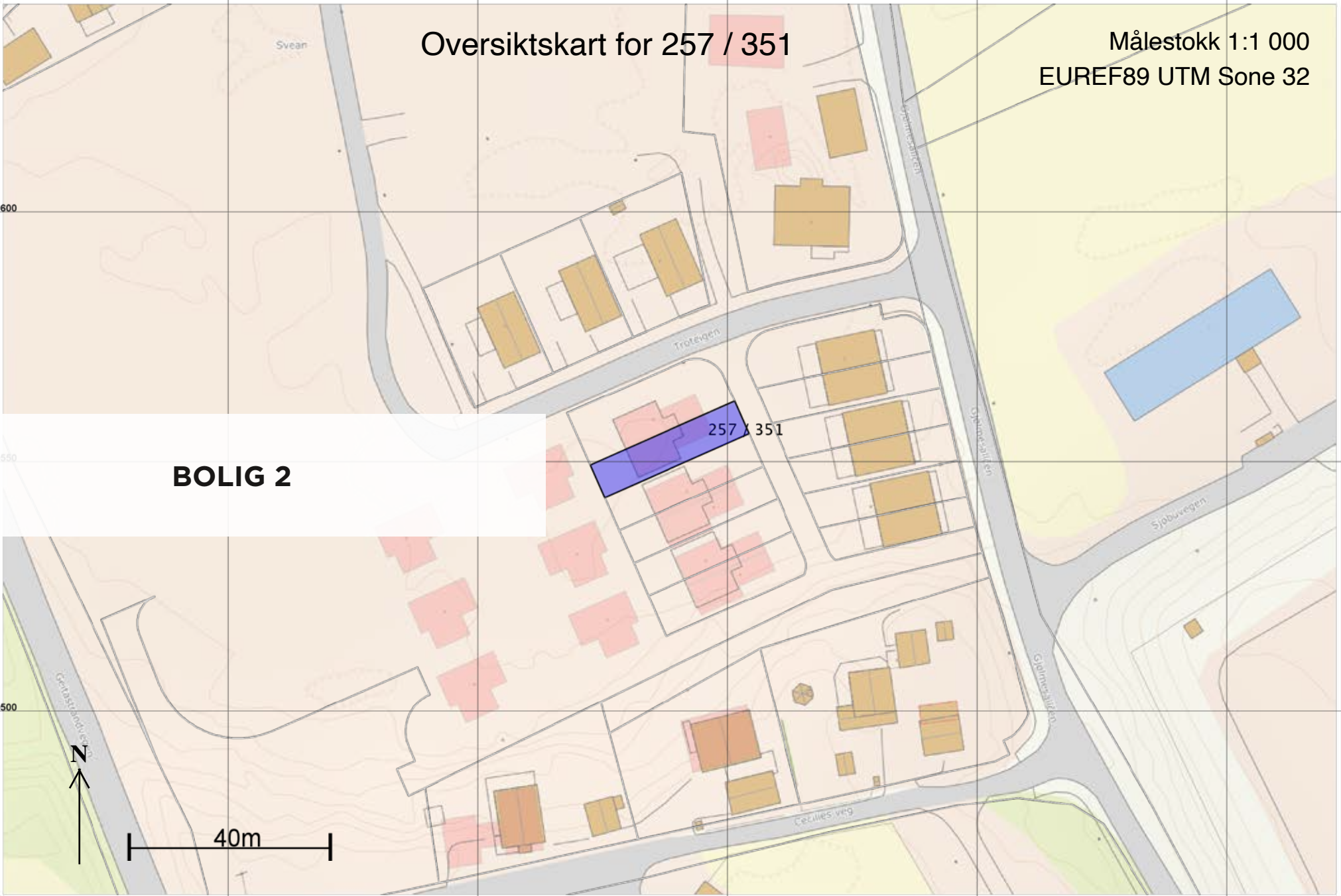
7020500

**BOLIG 2**

257 / 351

40m

N



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 352 | 225,9 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020550 | 540797 |       | 225,9 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring   |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|-------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur          |
| Årsak til feilretting                 | Annen referanse         |          |                |             | Dato              |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 15.06.2020              | Tinglyst |                | 18.07.2020  | hauola 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  | 20207045                |          |                |             |                   |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring      |
|                                       |                         | Avgiver  | 5059 - 257/323 |             | -225,9            |
|                                       |                         | Mottaker | 5059 - 257/352 |             | 225,9             |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/350 |             | 0                 |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/351 |             | 0                 |

# Oversiktskart for 257 / 352

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

7020550

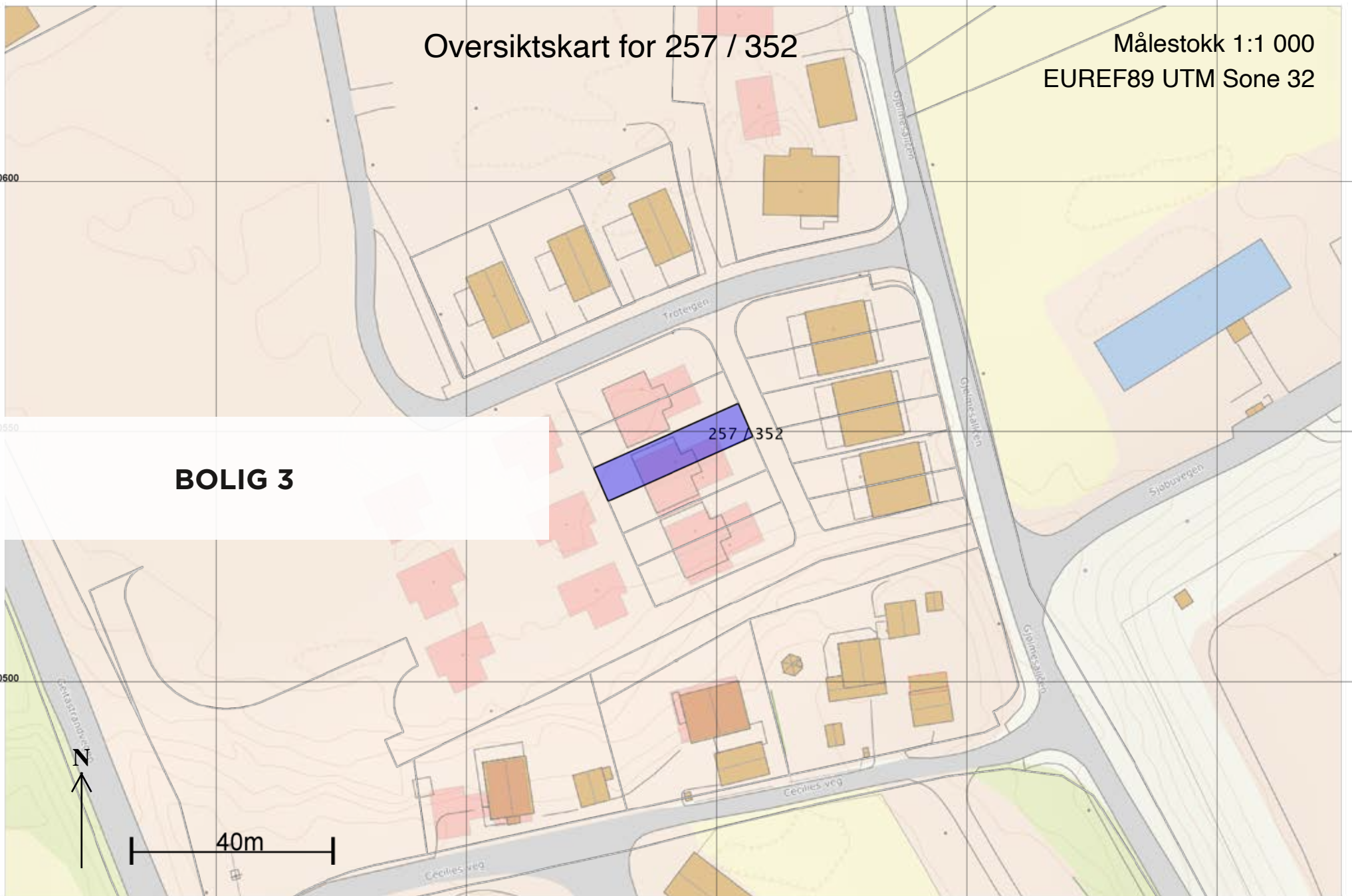
**BOLIG 3**

257 / 352

7020500



40m



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 353 | 225,9 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020544 | 540800 |       | 225,9 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring   |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|-------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur          |
| Årsak til feilretting                 | Annen referanse         |          |                |             | Dato              |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 15.06.2020              | Tinglyst |                | 18.07.2020  | hauola 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  | 20207045                |          |                |             |                   |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring      |
|                                       |                         | Avgiver  | 5059 - 257/323 |             | -225,9            |
|                                       |                         | Mottaker | 5059 - 257/353 |             | 225,9             |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/351 |             | 0                 |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/352 |             | 0                 |

# Oversiktskart for 257 / 353

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

7020550

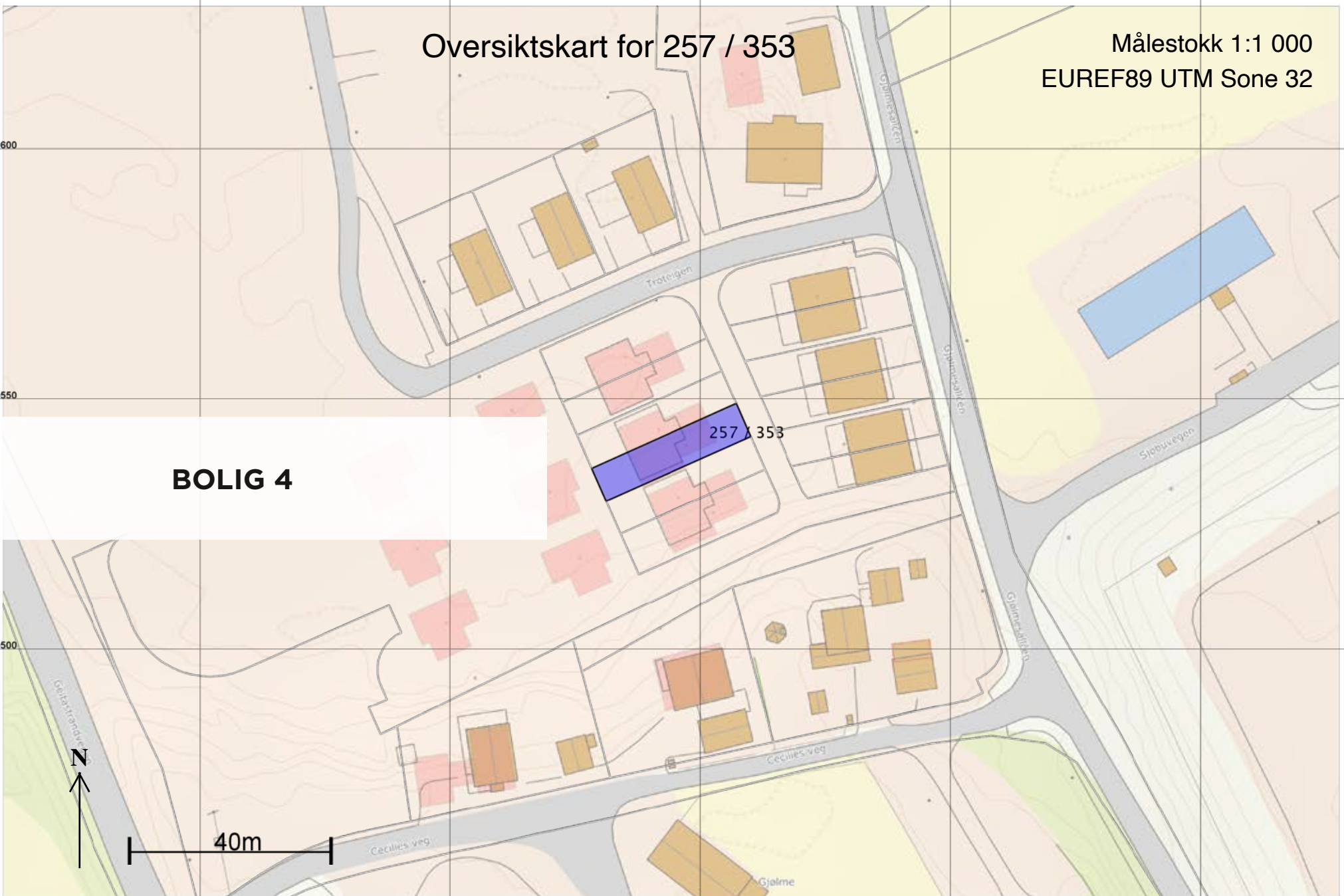
7020500

**BOLIG 4**

257 / 353



40m



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 354 | 225,8 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020537 | 540803 |       | 225,8 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring   |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|-------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur          |
| Årsak til feilretting                 | Annen referanse         |          |                |             | Dato              |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 15.06.2020              | Tinglyst |                | 18.07.2020  | hauola 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  | 20207045                |          |                |             |                   |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring      |
|                                       |                         | Avgiver  | 5059 - 257/323 |             | -225,8            |
|                                       |                         | Mottaker | 5059 - 257/354 |             | 225,8             |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/351 |             | 0                 |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/353 |             | 0                 |

# Oversiktskart for 257 / 354

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

7020550

**BOLIG 5**

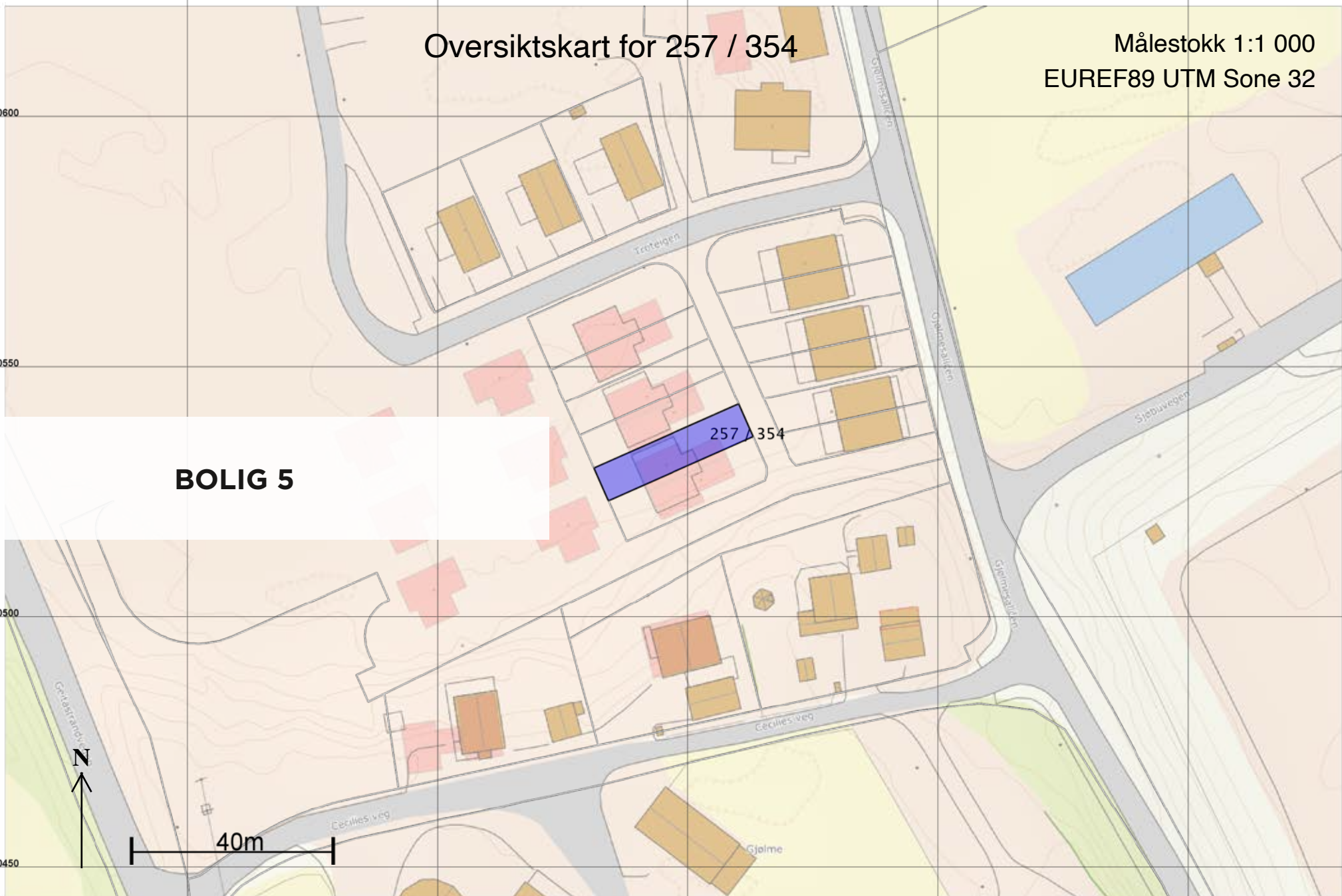
257 / 354

7020500

7020450

N

40m



## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 16.07.2020  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

| Tekst                       | Areal    | Kommentar |
|-----------------------------|----------|-----------|
| Beregna areal for 257 / 355 | 280,1 m2 |           |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle         | Status | Føds.d./org.nr | Navn                      | Bruksenhet | Adresse                         | Andel |
|---------------|--------|----------------|---------------------------|------------|---------------------------------|-------|
| Hjemmelshaver |        | 982793696      | HEIMDAL SAG PROSJEKTER AS |            | Industriveien 1<br>7072 HEIMDAL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord    | Øst    | Høyde | Areal    | Merknader |
|--------|------|-----------|---------|--------|-------|----------|-----------|
| 1      | Teig | Ja        | 7020530 | 540806 |       | 280,1 m2 |           |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning                            | Forretningsdokumentdato | Status   | Tinglysing     | Endret dato | Matrikkelføring   |
|---------------------------------------|-------------------------|----------|----------------|-------------|-------------------|
| Forretningstype                       | Kommunal saksreferanse  |          |                |             | Signatur          |
| Årsak til feilretting                 | Annen referanse         |          |                |             | Dato              |
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 15.06.2020              | Tinglyst |                | 18.07.2020  | hauola 19.06.2020 |
| Oppmålingsforretning                  | 20207045                |          |                |             |                   |
|                                       |                         | Rolle    | Matrikkelenhet |             | Arealendring      |
|                                       |                         | Avgiver  | 5059 - 257/323 |             | -280,2            |
|                                       |                         | Mottaker | 5059 - 257/355 |             | 280,1             |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/352 |             | 0                 |
|                                       |                         | Berørt   | 5059 - 257/354 |             | 0                 |

# Oversiktskart for 257 / 355

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

7020600

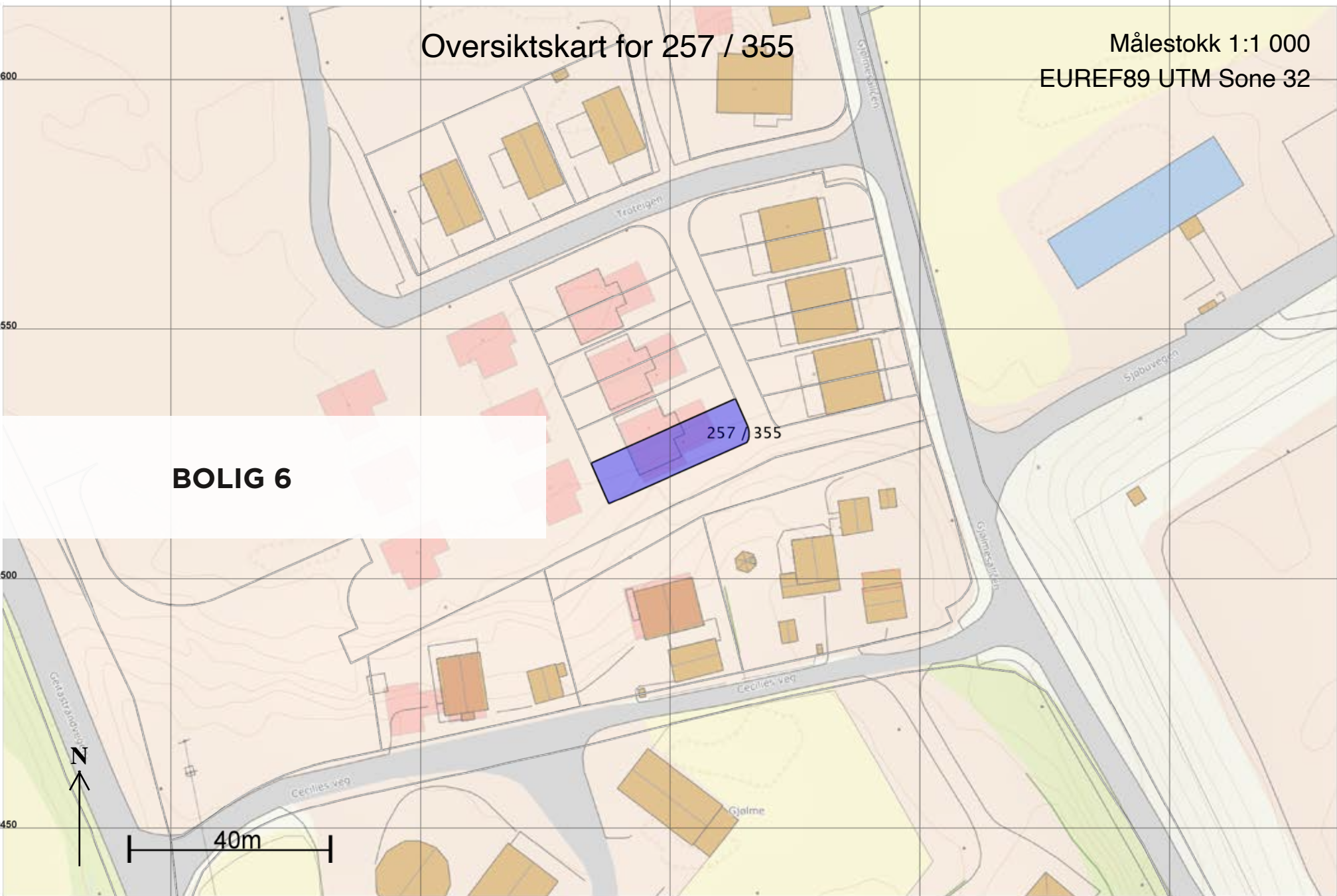
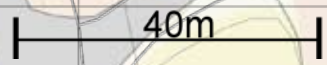
7020550

7020500

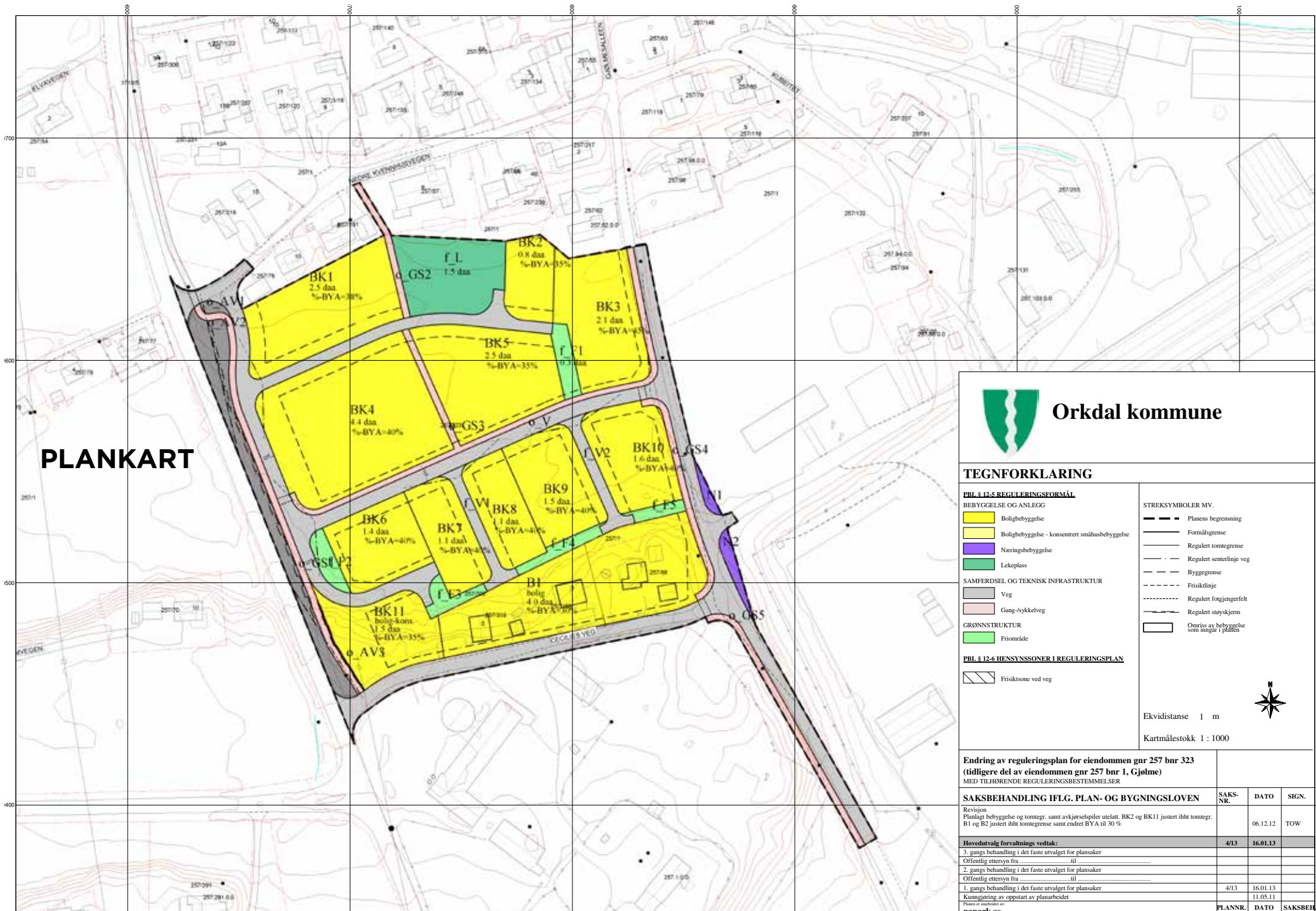
7020450

**BOLIG 6**

257 / 355



# PLANKART



Orkdal kommune

## TEGNFORKLARING

### PBL § 12-5 REGULERINGSMÅL

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Boligbebyggelse
  - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
  - Næringsbebyggelse
  - Lekeplass

### SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Gang-/sykkelveg

### GRØNNSTRUKTUR

- Frisjonsområde
- Frisjonsområde ved veg

- STREKSMBOLER MV.**
- Planens begrensningsgrense
  - Formålsgrense
  - Regulert tomtegrense
  - Regulert senterlinje/veg
  - Byggegrense
  - Friskiltlinje
  - Regulert kjørgjengerfelt
  - Regulert støyskjerm
  - Omriss av bebyggelse som inngår i planen

Ekvidistanse 1 m  
Kartmålestokk 1 : 1000



**Endring av reguleringsplan for eiendommen gnr 257 bnr 323 (tidligere del av eiendommen gnr 257 bnr 1, Gjøljømoen) MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER**

| SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN   | SAKS-NR. | DATO     | SIGN.    |
|---|----------|----------|----------|
| Revisjon<br>Planlagt bebyggelse og tomtegr. samt avkjørselspiler utelat. BK2 og BK11 justert iht tomtegr. B1 og B2 justert iht tomtegrense samt endret BYA til 30 % |          | 06.12.12 | TOW      |
| <b>Hovedutvalg forvaltnings vedtak:</b><br>3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker   | 4/13     | 16.01.13 |          |
| Offentlig ettersyn fra .....  |          |          |          |
| 2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker  |          |          |          |
| Offentlig ettersyn fra .....  |          |          |          |
| 1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker  | 4/13     | 16.01.13 |          |
| Kunngjøring av oppstart av planarbeidet   |          | 11.05.11 |          |
| Planen er utarbeidet av .....   | PLANNR.  | DATO     | SAKSBEH. |

# SIT.PLAN



## GJØLMETUNET BOLIGFELT

### DEL FELT BK-9

## PROSJEKT- OG LEVERANSEBESKRIVELSE

### PRESISERINGER



Solligård VVS AS

Vår standard beskrivelse baseres på forskriftenes normalkrav til utførelse, med tetthet på bygningskropp lik forskriftskrav samt tegninger (plan, snitt og fasader).

På søknadstidspunktet for disse boligene var TEK10 gjeldende og denne standarden er derfor lagt til grunn for utbygginga.

Ved avvik mellom prosjekt- og leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt gjelder prospekt og leveransebeskrivelsens beskrevne ytelser foran tegninger og prospekt.

#### Innholdsfortegnelse:

##### Sammendrag og presiseringer

1. Teknisk anlegg, utendørsanlegg
2. Betong/fundament – arbeider
3. Bjelkelag/etasjeskiller/gulv
4. Utvendige vegger
5. Vinduer og utvendige dører
6. Yttertak
7. Innertak (himling)
8. Innvendige vegger og dører
9. Kjøkken/kjøkkeninnredninger
10. Garderobe/baderoms møbel
11. Innvendige trapper og loftsluke
12. Balkong/terrasse
13. Ventilasjon / sentralstøvsuger
14. Spesialrom
15. Overflate – gulv
16. Overflate – vegg og himling
17. Sanitær og rørleggerarbeid
18. Elektriske installasjoner
19. Pipe / ildsted, murer
20. Sikkerhetsutstyr
21. Byggrensing

##### Vedlegg:

- Baderomsløsning
- WC-løsning
- Kjøkkenløsning
- Elektro – punktplassering
- Situasjonsplan
- Prospekt 3D

##### Utbyggingsorganisasjon:

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Utbygger:         | Heimdal Sag Prosjekter AS |
| Hovedentreprenør: | Meldal Byggservice AS     |
| Grunn og VA:      | Orkla Maskin AS           |
| Rør og sanitær:   | Solligård VVS AS          |
| Ventilasjon:      | Caverion AS               |
| Elektro:          | Caverion AS               |
| Kjøkken:          | Foss Snekeri AS           |
| Arkitekt:         | HIBA-Hus AS               |

### **Sammendrag og presiseringer**

Meldal Byggservice AS forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.

### **Kundeendringer og kvalitetsmøter:**

Alle kundeendringer vil belastes med et materialpåslag pålydende 15 %. I tillegg belastes kunde med et administrasjonsgebyr pålydende kr. 990,- inkl. mva pr. time for tilbud, kalkyler, tegn.endringer, oppfølging mot byggeplass etc. Totale endringskostnader inkludert administrasjonsgebyr skal avtales skriftlig i en endringskontrakt. Det gjøres oppmerksom på at enkelte kundeendringer kan medføre tillegg i byggetid.

- Meldal Byggservice AS innkaller kunde til avklarende kvalitetsmøte senest 4 uker før oppstart av tømrerarbeider – kunde må da varsle alle endringer av leveransen.
- Det gjennomføres eget tilvalgsmøte med kjøkkenleverandør.
- Dersom bygging er påstartet må avklarende kvalitetsmøte avholdes så snart som mulig etter kontraktsinngåelse, - dog senest innen 14 dager.
- Det godkjennes ikke endringer på utvendig arkitektur eller tilhørende produkter og løsninger, eller endring av faste installasjoner som betong, skjulte installasjoner eller søknadspliktige tiltak.
- Etter avholdt kvalitetsmøte tillates ikke endringer utført.
- Dersom tømrerarbeidene er oppstartet ved kontraktsinngåelse med sluttkunde, så reduserer dette mulighetene for tilvalg/endringer.
- Senere endringer vil medføre tillegg til byggetid og økte kostnader/avslag til ønske om endring.

Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligen etter avtale med prosjektleder eller byggeleder i byggeperioden og frem til boligen er overtatt.

### **Presiseringer:**

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Vi gjør oppmerksom på at Meldal Byggservice AS ikke påtar seg reklamasjonsansvar for utbedring av skader på maling og tapeter innenfor gjeldende standard som evt. kan oppstå grunnet ovennevnte etter overtakelse av huset. Riss og sprekker vil ofte kunne oppstå i bygg oppført i trevirke – og det anses som normal drift/vedlikehold av boligen å utbedre dette.
- Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder.
- Tekniske anlegg leveres i henhold til godkjente offentlige planer.
- Terrenklinjer på salgstegning er kun illustrerende og kan bli endret og tilpasset stedlige forhold..
- Meldal Byggservice AS påtar seg HMS- (helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger, er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i Meldal Byggservice AS sin leveranse.
- Det tas forbehold om evt. inn-/nedkassinger av rørføringer til ventilasjon og sanitæranlegg.
- Det tas forbehold om evt. behov for synlige dragere.
- **Vedrørende egeninnsats og forsikring av løsøre;**

Det tillates ikke egeninnsats på dette prosjektet.

### **1.0 Tekniske anlegg, utendørsanlegg**

#### **1.a Generelt**

Jfr. situasjonsplan datert 03.03.2016 (revidert april 2020 mhp. kotehøyder gulv). Grunnen består av grove grusmasser. Tomteområdet ligger på ca. 8 m.o.h.

Utomhusanleggene ferdigstilles samlet for alle boenhetene i BK9 og det må derfor påregnes at utomhusanlegg ikke vil være 100 % ferdigstilt ved innflytting i de første boenhetene. Utomhusarbeider vil også være sesong- og væravhengig.

#### **1.b Tomta**

Tomta blir arrendert med stedlige masser og toppsjikt av matjord – maskinplanert. Finplanering, gjødsling og såing inngår også i leveransen. Gårdsplasser blir asfaltert. Mellom tomter der det eventuelt er nivåforskjell blir det anlagt skråning med hovedprinsipp at midt av skråning skal ligge i tomtegrensen. Støttemurer og beplantning inngår ikke, selv om dette er vist på tegning. Radonsperre leveres under bolig.

#### **1.c Veier og parkeringsplasser.**

Opparbeidelse i samsvar med godkjent reguleringsplan for området. Hovedveier utføres i henhold til tegninger, beskrivelse og kommunal veinorm. Hovedveier og evt. tilhørende fortau leveres med asfaltdekke og kantstein der dette er prosjektert. Dette arbeidet utføres av Orkla Maskin AS.

Stikkveier og biloppstillingsplasser/gårdsplasser tilknyttet den enkelte eiendom utføres med asfaltdekke. Det leveres ikke kantstein som en del av standardleveransen.

#### **1.d Terrenngarbeid**

Terrenngarbeider utføres etter godkjent bebyggelsesplan eller utomhusplan for området. Den enkelte tomt planeres med singel-/grusrenne rundt husene. Plener leveres planert og isådd.

#### **1.f Utendørs utrustning**

Felles lekeområde er opparbeidet og skal driftes og vedlikeholdes av beboerne i feltet i fellesskap. Det etableres en velforening, kfr. meglar.

#### **1.g Utstikking/plassering**

Meldal Byggservice AS har ansvar for utstikking og plassering av bolig i terreng som angitt på godkjent situasjonsplan. Meldal Byggservice AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligen i terrenget. Det tas forbehold om mindre avvik i plassering, terrenklinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.

#### **1.h Vann og avløps (VA)-anlegg**

Det opparbeides og leveres VA-anlegg utført etter kommunal godkjent plan. Det leveres stikkledninger fra hovedanlegg (via private fellesledninger) og frem til inntak ved hver boenhet. Drensledninger vurderes ikke som nødvendig, da undergrunnen består av grov grus. Det installeres utvendige bakkekran på vannledningen – med teleskopisk spindelforlenger og toppløsning.

#### **1.i Sterk-/svakstrøm anlegg**

Det føres frem sterk- og svakstrømsanlegg til området med tilknytning av hver boenhet. Anlegget legges i jordkabel og utføres i henhold til offentlige/kommunale krav. Utvendig EI-skap med måler plasseres der som anvist fra entreprenør.

##### **1.i.1 Sterkstrøm**

Komplett fremførelse av TN sterkstrømsanlegg 400 Volt til hver boenhet. Se ellers elektrobeskrivelse for innvendige anlegg.

##### **1.i.2 Tilknytning av svakstrømsinstallasjoner**

GET er valgt som leverandør av fiber i området. GET legger fram trekkerør Ø12 mm (med fiber inntrekk) fram til utvendig koblingsboks. Derfra legges det trekkerør med fiber fram til teknisk rom, hvor ruter plasseres. Se ellers elektrobeskrivelse for innvendige anlegg. Det er sluttkundes ansvar å bestille installasjon av ruter og abonnement.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

---

## **2.0 Betongarbeider:**

### **2.a Generelt**

Betongarbeider utføres i samsvar med tegninger for prosjektet. Som hovedprinsipp benyttes armert plassenbetongkonstruksjon. Meldal Byggservice AS forbeholder seg retten til å benytte alternative løsninger så lenge kvalitet og funksjon opprettholdes.

### **2.b Fundamenter/gulv på grunn/plate på mark/grunnmur.**

Ringmur og gulv på grunnen leveres etter følgende spesifikasjoner:

#### **2.b.1 Fundamenter**

Fundamenter for yttervegger utføres i armert betong (preisolerte ringmurskassetter fabrikk Vartdal el. tilsv. med utvendig pålimt sementbasert dekkplate). Nødvendig frostsikring med markisolasjon, dimensjoneres etter stedlig frostabell.

#### **2.b.2 Gulv på grunn**

Gulvkonstruksjonen mot grunnen på avrettet og komprimert grus. Gulvisolasjon med EPS isolasjonsplater. Gulvet støpes med betong med tykkelse min. 80 mm.

#### **2.b.3 Gulv på bjelkelag for bad/vaskerom**

Nedsenket og forsterket trebjelkelag beregnet for påstøp. Påstøp i betong, finavrettet med fall til sluk i våtrom. Ikke relevant i dette prosjektet.

### **2.c Fundamenter for utvendige bod/carport**

Komplette fundamenter og gulv på grunnen i armert, glattet betong i boder. Carport leveres med søylepunkter som bæring og med asfaltert dekke (Agb-11).

## **3.0 Bjelkelag/etasjeskiller/gulv - trekonstruksjon**

### **3.a Generelt**

Bjelkelag/etasjeskiller/gulv prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov.

Det tas hensyn til krav om bæreevne, stivhet, varmeisolasjon, lyd og fukt.

Etasjehøyde er prosjektert til min. 2,40 m fra overkant gulvspanplate til underkant ferdig himling. Netto etasjehøyde vil variere avhengig av beleg.

### **3.b Standard bjelkelag konstruksjoner**

Konstruksjoner er beskrevet ovenfra og ned. Type himling fremgår av romskjema i denne beskrivelse.

#### **3.b.1 Mellom boligrom:**

22mm sponplate, bjelker, 30 cm isolasjon, 36 x 48mm lekt, himling – se romskjema.

#### **3.b.2 Mellom boliger med lyd og brannkrav:**

22mm sponplate, 13mm gips, 20mm trinnlydsplate, 22 slisseplate, bjelker, 20mm isolasjon, lydbøyler, 36mm lekt, 13mm gipsplater. Punktet er ikke relevant for BK9.

#### **3.b.3 Nedsenket bjelkelag for bad mellom boliger med lyd og brannkrav.**

Våtromsbelegg, påstøp 70 – 40 mm inkl. fall til sluk, 20 mm trinnlydsplate, 22 mm slisseplate, 200 mm isolasjon, lydbøyler, lekter, gipsplater. Punktet er ikke relevant for BK9.

## **4.0 Utvendige vegger**

### **4.a Generelt**

Utvendige vegger prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov (TEK10). Det tas hensyn til krav om bæreevne, stivhet, varmeisolasjon, lys, brann og fukt. Isolasjonstykkelse i vegger er basert på

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

---

beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor forskriftenes definerte energiramme for boliger.

Utvendig kledning leveres som falsert panel, liggende eller stående panel som vist på tegning. Behandlet med 1 strøk grunning og 2 strøk oljedekkbeis i farge mellomgrå. "Brytningsfelt" mellom vinduer leveres i farge mørk rød.

### **4.b Standard yttervegg konstruksjoner**

Konstruksjoner er sett utenfra og inn. Utvendig kledning liggende eller stående retning som vist på fasadetegning.

#### **4.b.1 Yttervegg for boligrom:**

Falsert kledning, lufting/spikerslag, 9 mm GU-gips, klemte skjøter, 148 mm avstivet bindingsverk, 150 mm isolasjon, plastfolie, 48 mm lekter, 50 mm isolasjon, gipsplater.

#### **4.b.2 Yttervegg for utvendig bod:**

Falsert kledning, 98 mm bindingsverk.

#### **4.b.3 Utvendig belistning – dører og vinduer.**

19x70 (98) mm rektkant, samme farge som øvrig utvendig panel. Over/under vinduer monteres vannbrett.

## **5.0 Vinduer og utvendige dører.**

### **5.a Generelt**

Vinduer og dører tilfredsstiller kravene til Norsk dør- og vinduskontroll i tillegg til funksjonskravene i teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

Vinduskarmer/rammer, dørkarmer/dørblad og foringer, med lik farge utvendig og innvendig, ferdig behandlet fra fabrikk, i farge hvit.

### **5.b Vinduer**

Faste eller lukkevindu i henhold til tegning. Enkelte vinduer leveres som brannvinduer pga. avstandskrav ifht. nabobygg. Farge inside: Klassisk hvit. Utvendig omramming: Hvit.

### **5.c Sprosser**

Sprosser leveres ferdig behandlet fra fabrikk i samme farge som vindu.

### **5.d Boddør**

Leveres som glatt dør uten vindu. Dørvrider i stål. Solid utførelse som tåler vær og vind, samme standard som en hoveddør. Fabrikat: Swedoor el. tilsv. Stil: "Moderne". Ferdig overflatebehandlet/malt i mørk rød farge.

### **5.e Hoveddør**

Hovedinngangsdør leveres som vist på tegning. Dørblad leveres behandlet fra fabrikk i farge mørk rød og dørvrider i børstet stål. Fabrikat: Swedoor el. tilsv. Stil: "Moderne".

### **5.f Balkong/terrasedør**

Balkong- og terrasedører leveres med godkjent åpningsmulighet for rømning. Slagdør eller skyvedør som vist på tegning.

## **6.0 Yttertak**

### **6.a Generelt**

Yttertak prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov. Det tas hensyn til krav om bæreevne, stivhet, varmeisolasjon, lys og fukt.

Isolasjonstykkelse i tak er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi og effektbehov ligger innenfor forskriftenes definerte energiramme for den respektive bygningskategori.

### **6.b Yttertak konstruksjon**

#### **6.b.1 Generelt:**

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

---

Yttertak leveres som prefabrikkerte takstoler som bærende takkonstruksjon.

Yttertak for garasje, bod, carport leveres som plassbygd sperrekonstruksjon.

#### **6.b.2 Yttertak for innredet bolig:**

Tekkes med papp over plater, dobbel krysslågt lufting, undertak, takstol, isolasjon, plastfolie 0,15mm, lekt 48x48mm, himling som anvist i romskjema.

#### **6.b.3 Yttertak for carport/bod:**

Tekkes med papp.

#### **6.c Taksikring**

Snøfangere på tak som sikring mot snøras, skal dekke trafikksoner rundt byggets fasade der dette er påkrevd i henhold til gjeldende regelverk. I dette prosjektet benyttes løsning med papptekket pulttak med liten helning og kravet er dermed ivaretatt.

#### **6.d Takfot - takutstikk**

Takfot har spalte for lufting av tak. Bredde på takfot og takutstikk i henhold til tegning.

#### **6.e Takrenner og nedløpsrør**

Takrenner og nedløpsrør leveres som plastisert stål. Takbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløpsrør.

### **7.0 Innertak , dragere og taklister.**

#### **7.a Himlinger**

##### **7.a.1 Boligrom:**

Himlinger leveres som anvist i romskjema.

#### **7.b Dragere i himling**

##### **7.b.1 Boligrom**

Synlige dragere males.

##### **7.c Taklister i boligrom**

Taklist leveres ferdigmalt fra fabrikk i hvit farge. Listefrie løsninger utføres/tilbys ikke.

### **8.0 Innvendige vegger og dører**

#### **8.a Generelt**

Innvendige vegger prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov. Det tas hensyn til krav om bæreevne, stivhet, varmeisolasjon, lyd, brann og fukt.

#### **8.b Innervegger**

##### **8.b.1 Mellom boligrom:**

98mm bindingsverk, 100 mm isolasjon og 13 mm gipsplate på hver side. Evt. annen overflate/kledning der hvor rommets funksjon tilsier dette (jfr. romskjema).

##### **8.b.2 Bærende vegg med brannkrav:**

98 mm bindingsverk, 100 mm isolasjon og 13mm gipsplater på hver side. Evt. annen overflate der hvor rommets funksjon tilsier dette.

##### **8.b.3 Mellom boenheter med lyd og brannkrav:**

2 adskilte 98 mm bindingsverksvegger med 100 mm isolasjon. Overflate mot boligrom iht. romskjema.

##### **8.b.4 Innervegg i våtrom:**

Flis, underlagsplate, 98mm bindingsverk, 100 mm isolasjon. Overflate mot andre rom iht. romskjema.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

---

#### **8.c Dører i bolig- og kjellerrom**

Dører i boligrom leveres i farge klassisk hvit. Karm leveres hvitmalt. Til alle innvendige dører leveres dørvidere i børstet stål. Fabrikat: Swedoor el. tilsv. Stil: "Moderne". Glatte kompaktdører.

#### **8.d Dør-, vindu- og gulvlist i boligrom**

Dør- og vinduslist i dim: 12x58 mm, behandlet fra fabrikk, farge klassisk hvit. Gulvlist i eik i rom med eikeparkett.

### **9.0 Kjøkken - kjøkkeninnredninger**

#### **9.a Generelt**

Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Se vedlegg.

#### **9.b Standard kjøkken**

Kjøkken leveres som standard type. Kjøkkenløsningene er prosjektert for integrering av hvitevarer. Kjøkkenplate laminert for nedfelt vask. Det inngår ventilator som vist på kjøkkentegning. Oppgradering av kjøkken kan avtales.

#### **9.c Hvitevarer**

Hvitevarepakke fra Elektrolux leveres og monteres. Andre pakker kan leveres til gunstige priser. Leveres av/via kjøkkenleverandør (Foss).

### **10.0 Garderobe/ badersmøbel/vaskerom**

#### **10.a Generelt**

Vaskemaskin, tørketrommel og innredning leveres ikke.

#### **10.b Garderobeskap**

Det leveres ikke garderobeskap, verken på soverom eller i vindfang/hall.

#### **10.c Badersmøbler**

Til bad leveres innredning som vist på tegning med hvit vask. Over badersmøbsseksjon leveres speil med lys.

#### **10.d Vaskeromsinnredning:**

Ingen.

### **11.0 Innvendige trapper og loftsluke**

#### **11.a Generelt**

Innvendige trapper prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov.

#### **11.b Hovedtrapper**

Trapp leveres iht. plantegning i furu utførelse, hvit overflate med eik toning på trinn. Håndleder og rekkverk i hvit utførelse, rekkverk utføres med stående glatte spiler. Det leveres trapp mellom 1. og 2. etasje. Leverandør: Bergmoen Snekkerverksted (Rindal). Adkomst til loft skjer via loftsluke.

### **12.0 Balkong/terrasser**

#### **12.a Generelt**

Utvendige balkonger/terrasser prosjekteres og leveres i henhold til funksjonskrav gitt i tekniske forskrifter til plan og bygningslov. Standard utvendig balkonger leveres som åpen løsning. Leveranseomfang som vist på tegning.

#### **12.b Balkong - åpen**

Ikke relevant.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

### 12.b.1 Terrasse på bakkeplan

Leveres ikke, selv om dette evt. er vist på tegning og prospekt.

### 12.b.2 Terrasse over garasje/bod

Cu-impregnerte terrassebord, papp, 22 mm vannfast spon, bjelker.

## 13.0 Ventilasjon og sentralstøvsuger

### 13.a Generelt

Mekanisk avtrekksventilasjon leveres for kjøkkenventilator. Direkte utkast på vegg.

### 13.b Ventilasjon

Som standard leveres balansert ventilasjon. Aggregat plasseres som prosjektert. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det kan være behov for innkassing av kanaler der det ikke er mulig å legge disse i skjulte konstruksjoner.

Aggregatet er konstruert for å gi optimal luft-komfort kombinert med lavt energiforbruk i leiligheter og mindre boliger. Den oppvarmede og brukte inneluften suges via avtrekkventiler ut fra kjøkken og våtrom, passerer så gjennom et filter og føres inn i aggregatets rotorvarmeveksler, før den ledes ut av boligen via takhatt eller vegguttak (kombiboks). Uteluften føres inn via uteluftinntak til aggregatet, filtreres, passerer videre gjennom rotorvarmeveksleren og opptar deler av varmen fra avtrekksluften. Det elektronisk styrte ettervarmebatteriet sørger for en behagelig tilluftstemperatur ved spesielt lave temperaturer. Aggregatet er utstyrt med elektronisk automatikk som styres fra en separat montert styringsbryter (evt. fjernkontroll).

### 13.c Sentralstøvsuger

Det leveres ikke sentralstøvsuger. Kan leveres mot et tillegg. Må i så fall avklares tidlig i byggeprosessen, da røranleggene bør legges skjult i vegger og dekker. Avklares ifbm. kvalitetsmøte.

## 14.0 Spesialrom

### 14.a Generelt

Spesialrom, badstue og kjølerom inngår ikke i standardleveransen uten at dette er angitt på tegninger eller spesifisert i kontrakt.

### 14.b Heis

Levering av heis inngår ikke.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

## 15.0 Overflate – gulv

### 15.a Generelt

Alt arbeid på gulv og underliggende grunnarbeid utføres i henhold til gjeldende norsk standard. Det henvises til underliggende tabell for overflatebehandling av gulv.

| Rom                        | Overflate gulv  |
|----------------------------|---|
| Gang                       | Parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)   |
| Kjøkken                    | Parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)   |
| Stue                       | Parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)   |
| Soverom                    | Parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)   |
| Baderom                    | Flis 20x20 cm grå (FK Uni Grey), varmekabler, flis i dusjsone 5x5 cm (FK Pro Uni Grey, nedsenket ca. 5 - 10 mm) |
| WC (i eget rom)            | Parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)   |
| Hall/inngangssone/vindfang | Flis i vindfang med varmekabler, for øvrig parkett 3-stavs natur matt lakk hvit (Boen)                          |
| Innvendig bod/teknisk rom  | Flis 20x20 cm grå (FK Uni Grey), utenpåliggende sokkelflis  |
| Utvendig bod               | Betong glattet, ellers ubehandlet   |
| Carport                    | Asfalt (Agb11), dimensjonert for lette kjøretøy (personbiler)   |
| Loft                       | Ingen   |

Endringer som gjøres for overflatebehandling av gulv, produktvalg etc, skal fremgå av eget oppmeldingsmøte og nytt romskjema utarbeides.

## 16.0 Overflate – Vegg og himling

### 16.a Generelt

Det vises til underliggende tabell for overflatebehandling av vegger og himling.

| Rom                        | Overflate vegg   |                         | Overflate himling       |                  |
|----------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|------------------|
|                            |                  | Behandling/Farge        |                         | Behandling/Farge |
| Gang                       | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Kjøkken                    | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Stue                       | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Soverom                    | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Baderom                    | Flis 20x20 cm    | Hvit (FK Uni Hvit matt) | Gips                    | Hvit             |
| WC                         | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Hall/inngangssone/vindfang | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Innvendig bod/teknisk      | Gips             | Klassisk hvit           | Gips                    | Hvit             |
| Utvendig bod               | Synlige stendere | Ingen behandling        | Synlige sperr/undergurt | Ingen            |
| Carport                    |                  |                         | Synlige sperr/undergurt | Ingen            |

Endringer som gjøres for overflate vegger og himling skal fremgå av eget kvalitetsmøte og nytt romskjema utarbeides.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

## 17.0 Sanitær og rørleggerarbeid

### 17.a Generelt

Sanitærutstyr og rørleggerarbeid leveres i henhold til det utstyret som er beskrevet nedenfor. I bad/vaskerom og bod/teknisk rom leveres sluk.

Der stedlige forhold tilsier det, eller kommunen forlanger reduksjonsventil for vanntrykk, ekstra ludefledning fra avløpsledning, vannmåler eller veggkonsoll for denne, inngår dette i leveransen. Vannledninger i bolig installeres skjult i boligrom, med innvendig hovedstøppekran for vann. Nødvendige bunnledninger leveres.

### 17.b Vannforsyningsanlegg

Vannledninger som "rør i rør" system: Fleksible vannledninger legges i trekrør fra fordelerkobling ved hovedvanninntak frem til hvert utstyr som er vist på tegning. Hovedvanninntak plasseres primært i teknisk rom. Det installeres sluk (Joti) i bod/teknisk rom. Fordelerkobling (Sanipex) monteres i skap. Ved behov for øvrige fordelerkoblinger legges disse primært i bad, alternativt rom med sluk og monteres skjult i fordelerskap.

### 17.c Jording av avløp

Muffe for jording av spillvann (avløp) inngår i leveransen, type "Ola-stubben" eller tilsvarende.

### 17.d Avløpsanlegg

Det installeres avløp fra alt standard utstyr som inngår i leveransen, samt fra sluk frem til tilknytningspunkt for avløpsledning.

### 17.e Sanitærutstyr bad

Til prosjektet inngår følgende sanitærutstyr:

#### 17.e.1 Baderom

Ettgrepskran (blandeblender, Oras Nr. 1010) i forkrommet utførelse montert i baderomsseksjonen. Heldekkende servantplate er med i standard baderomsinnredning.

Vannklosett i hvit porselen, vegghengt med sete og lokk. Geberit Monolith hvit vegghengt-løsning, med Ifø sign veggskål 6875.

Til dusj leveres forkrommet termostatbatteri (Oras Oramix ½"), komplett med slange, hånddusj og glidestang for dusjhåndtak (Oras Apollo). Dusj 90x90 i kvadratisk utførelse er inkludert (Vikingbad/Signero). Nedsenket dusjnische.

Kran i forkrommet utførelse til vaskemaskin med avløp (Cim kran, veggmontert trakt 40 mm med vannlås). Det vil være muligheter for å velge mellom 2 alternativer for plassering av vaskemaskin; hhv. bad eller bod/teknisk rom. Kundeavklares.

#### 17.e.2 WC

Vannklosett i hvit porselen, vegghengt, med sete og lokk. Geberit Monolith hvit vegghengt-løsning, med Ifø sign veggskål 6875. I tillegg leveres kompaktinnredning (liten servant integrert i skapløsning).

### 17.f Kjøkken

Ettgreps kjøkkenbatteri (Oras Safira 1035) med avstengningsventil i forkrommet utførelse og tappekran for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk. Automatisk vannstopp; Waterguard ½" el. tilsv.

### 17.g Varmtvannsbereider

#### 17.g.1 VV forsyning

Det leveres 200 liter vv-bereider utstyrt med stillbar termostat som sikkerhet mot skolding. Plassering som anvist på tegning. Fabrikat Høiax expand el. tilsv.

### 17.h Utvendig tappekran

Det leveres utvendig tappekran i 1. etasje.

Standard prosjekt- og leveransebeskrivelse

Dato: 16.06.2020

Kunde/Prosjekt: **Heimdal Sag Prosjekter AS / Gjølmetunet boligfelt – Delfelt BK9**

## Sanitærinstallasjoner i tabellarisk oppstilling:

| Ant. | Ent. | Beskrivelse  |
|------|------|--|
| 1    | Stk  | Bod/teknisk: Habedo reduksjonsventil ¾", manometer 0 – 16 bar                    |
| 1    | Stk  | Bod/teknisk: Boligbereder Høiax 200 liter expand                                 |
| 1    | Stk  | Bod/teknisk: Sluk k-plast Purus Joti   |
| 1    | Stk  | Bod/teknisk: Avløp for alt. vaskemaskin plassering                               |
| 1    | STk  | Bod/teknisk: Fordelerskap med inventar, Sanipex                                  |
|      |      |  |
| 1    | Stk  | Bad: Veggsisterne Geberit Monolith, klosett for vegg (Ifø Sign), hardplast sete  |
| 1    | Stk  | Bad: Servant Bademiljø Line Hvit 80 cm innredning, servantbatteri Safira 1010f   |
| 1    | Stk  | Bad: Speilskap med lys   |
| 1    | Stk  | Bad: Dusbbatteri Oramix ½" Oras 7264, Oras Apollo dusjsett hvit                  |
| 1    | Stk  | Bad: Sluk k-plast Ø75 Purus Joti   |
| 2    | Stk  | Bad: Dusjdør rett 88 cm Vision 2.0 klart glass, easy fix, easy clean             |
|      |      |  |
| 1    | Stk  | Bad eller teknisk: Vaskemaskinkran Cim, avløpstrakt, vannlås                     |
|      |      |  |
| 1    | Stk  | Kjøkken: Kjøkkenbatteri Safira m/avst 1035f                                      |
| 1    | Stk  | Kjøkken: Waterguard vannsikring m/strømkutt autotest                             |
|      |      |  |
| 1    | Stk  | WC: Veggsisterne Geberit Monolith, klosett for vegg (Ifø Sign), hardplast sete   |
| 1    | Stk  | WC: Møbelpakke 3-i-1 quadro 45 cm hvit skap servant, servantbatteri Safira 1010f |
|      |      |  |
| 1    | Stk  | Ute: Utekran   |



## 19.0 Murarbeider/Pipe/ildsted

### 19.a Pipe/ildsted

Elementpipe i stål leveres og monteres. Vedovn i stue, type Dovre Leon Box, leveres og monteres.

### 19.b Påstøp og fall til sluk i våtrom.

Alle våtrom utføres med støp og finavretting slik at fall fra UK dørterskel fram til OK sluk er forskriftsmessig min. 25 mm. I dusjsone 90X90 cm skal fall til sluk være 16 mm.

## 20.0 Sikkerhetsutstyr

I leveransen inngår sikkerhetsutstyr slik som barnesikre stikkontakter og røykvarslere.

Det leveres ikke innbruddsalarm. Medfører evt. tillegg.

### 20.a Brannslukningsutstyr

Det leveres 6 kgs. pulverapparat (ABE).

### 20.b Røykvarsler

Det leveres røykvarsler i hver boligetasje, i henhold til byggeforskriftene.

## 21.0 Byggrensing

### 21.a Rengjøring av bolig

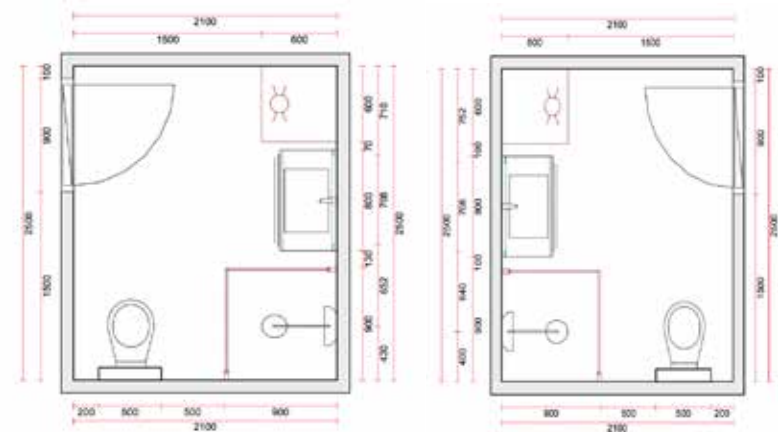
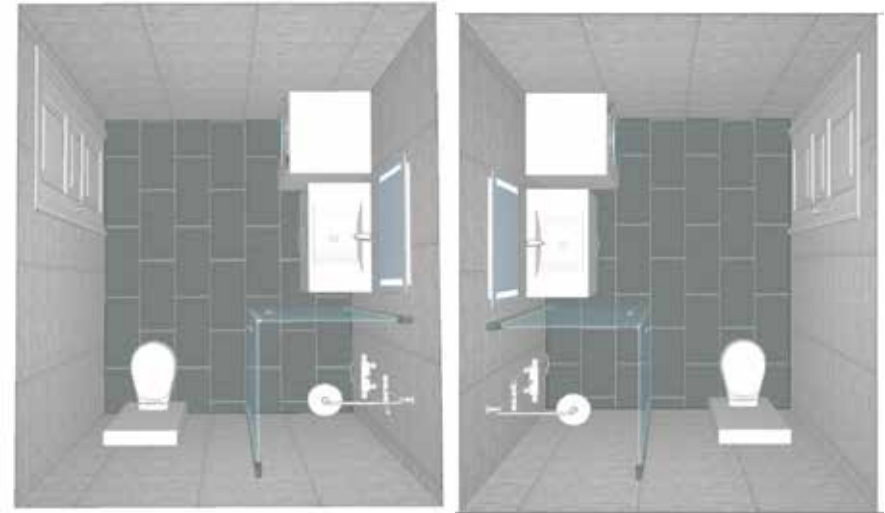
Bolig byggrenses for overtagelse. Det gjøres oppmerksom på at videre rengjøring må utføres av kjøper før/under innflytting.

Sted:..... Dato:.....

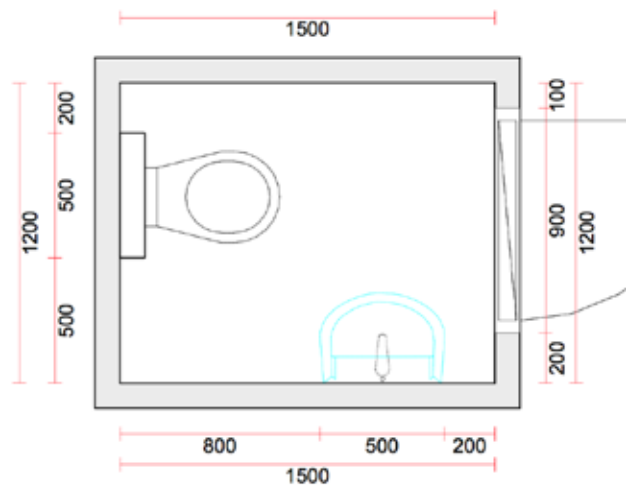
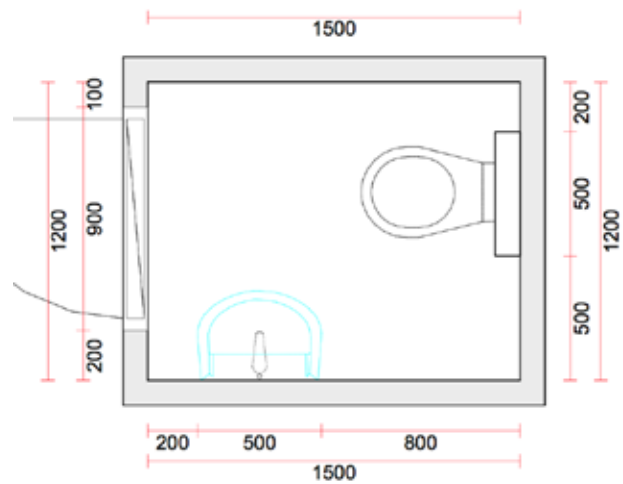
.....

.....  
Forbruker

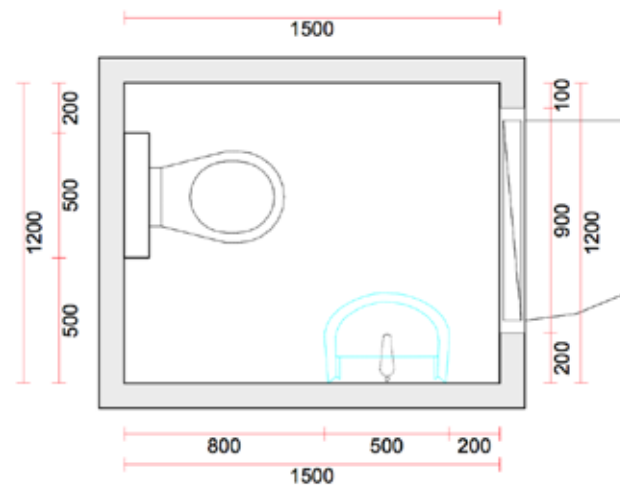
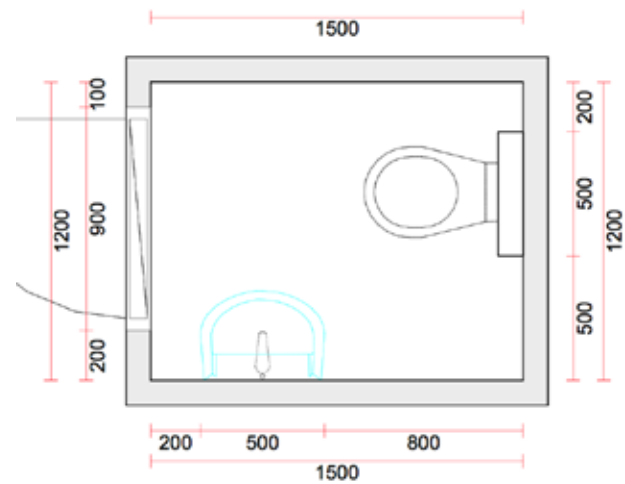
## Baderomsløsning:

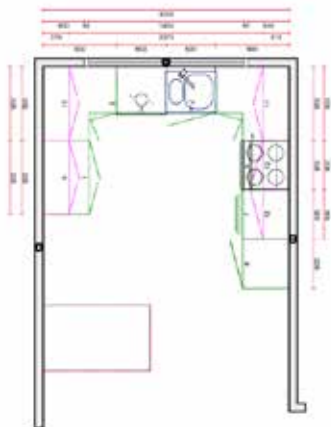


**Toalettløsning:**



**Toalettløsning:**



**Kjøkkenløsning:****Spec. kjøkken:**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Fossline Premium</b> |   |
| Kjøkken                 | : Komfort Hvit Uni, 464                 |
| Skrogfarge              | : 011 Hvit laminat                      |
| Finerte sider           | : 014 Hvit Folie/laminat                |
| Glasstype               | : Klart glass                           |
| Grepvalg                | : Standard med grep                     |
| Plassering av håndtak   | : Standard                              |
| Skuffetype              | : Antaro                                |
| Tilbehør/Spes.elem.     | : 014 Hvit Folie/Laminat                |
| Lyslister               | : 014 Hvit Folie/Laminat                |
| Topplister              | : 014 Hvit Folie/Laminat                |
| Sokler                  | : 014 Hvit Folie/Laminat                |
| Informasjonsfelter:     |   |
| Grep                    | : GR200011 Håndtak matt krom, cc 128 mm |

**Foss Plater**

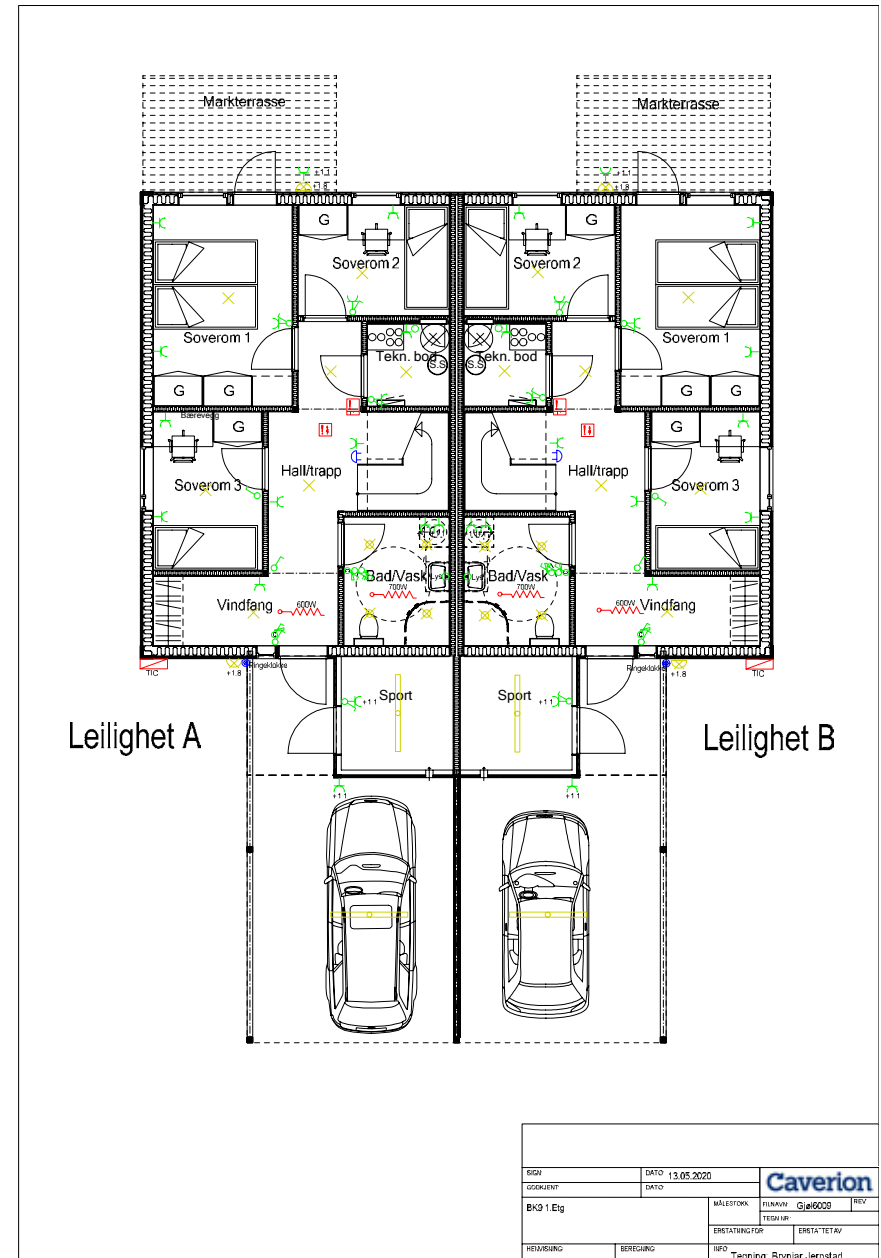
|                           |   |
|---------------------------|---|
| Benkeplater               | : P005 Laminat rektkant 40mm              |
| Utførelse                 | : BP2005 White Grey Amalvi Marble F210 ST |
| Utførelse forkant hjørner | : Hjørner radius                          |

**Møbler**

| Pos | Kode      | Beskrivelse  | Hengsl. Enhet | Antall |
|-----|-----------|--|---------------|--------|
| 1   | SK090003  | Benkeskap 90 cm m/40+50 cm dør, Komfort Retning = Høyre                | STK           | 1,00   |
| 2   | HB090001H | Vinkelhjørnebenk 90x90 cm m/hylle H                                    | H STK         | 1,00   |
| 3   | BD060072O | Dør 716x596 mm for oppvaskmaskin                                       | STK           | 1,00   |
| 4   | OB060009  | Oppvaskskap 60 cm m/dør  | H STK         | 1,00   |
| 4.1 | FO015001  | Foringslist 15 cm (H:72 cm m/kantlist) Bredde = 150, Dybde = 565       | V STK         | 1,00   |
| 5   | HB090001V | Vinkelhjørnebenk 90x90 cm m/hylle V                                    | V STK         | 1,00   |
| 6   | DK060001  | Komfyrseksjon 60 cm m/klaff  | STK           | 1,00   |
| 7   | KO060201  | Kolonialseksjon 60 cm m/3 skuffer                                      | STK           | 1,00   |
| 7.1 | IT060002  | Bestikkinnlegg plast 60cm Intivo/Antaro                                | STK           | 1,00   |
| 8   | KL080411  | Høyskap til tak for kjølfrys   | H STK         | 1,00   |
| 9   | OS090403  | Høyt overskap 90 cm m/40+50 cm dør, Komfort Retning = Høyre            | STK           | 1,00   |
| 10  | OS090403  | Høyt overskap 90 cm m/40+50 cm dør, Komfort Retning = Venstre          | STK           | 1,00   |
| 11  | OS090403  | Høyt overskap 90 cm m/40+50 cm dør, Komfort Retning = Venstre          | STK           | 1,00   |
| 12  | VT060413  | Høyt ventilatorskap universal  | V STK         | 1,00   |
| 13  | OS060402  | Høyt overskap 60 cm m/dør  | H STK         | 1,00   |
| 14  | SV209660  | Franke CPX 660 KS-SK<br>Monterings type = Toppmontert, Retning = Høyre | STK           | 1,00   |
| 450 | GR200011  | Håndtak matt krom, cc 128 mm   | STK           | 20,00  |
| 503 | SB200015  | Sokkelbein plast, komplett m/holder                                    | STK           | 20,00  |
| 504 | SO100000  | Sokkelbord 100 cm H:15 cm  | STK           | 7,00   |
| 505 | LL100100  | Lyslist slett finer/folie pr.100cm                                     | STK           | 5,00   |
| 506 | TP100000  | Topplist pr.100 cm (H:14,5 cm)   | STK           | 6,00   |

**Benkeplater**

| Pos   | Kode  | Beskrivelse   | Antall |
|-------|-------|---|--------|
| 500   | B2    | Benkeplate 301-620 mm<br>Lengde = 1815, Dybde = 600 | 1,81   |
| 500.1 | LT05  | Forkant på endekant med hjørne r-25                 | 1,00   |
| 501   | B2    | Benkeplate 301-620 mm<br>Lengde = 2400, Dybde = 600 | 2,40   |
| 501.2 | SKJ90 | Skjet uten beslag 90°<br>Bredde = 600               | 1,00   |
| 502   | B2    | Benkeplate 301-620 mm<br>Lengde = 1500, Dybde = 600 | 1,50   |
| 502.1 | MO1   | Monteringspakke laminatplater                       | 1,00   |
| 502.2 | SKJ90 | Skjet uten beslag 90°<br>Bredde = 600               | 1,00   |
| 502.3 | LT03  | Endebelisting laminat                               | 1,00   |



|           |                |              |                          |     |
|-----------|----------------|--------------|--------------------------|-----|
| EGN       | DATE           | 13.05.2020   | <b>Caverion</b>          |     |
| EGGERENT  | DATE           |              |                          |     |
| BK9 1.Etg | MALESTOKK      | FULLMÅN      | Gjøl6009                 | REV |
|           | ERSTATNING FOR | ERSTAT TETAV |                          |     |
| PREISNING | BEREIGNING     | TEGNER       | Tegning: Brynjar Jørstad |     |



## 1064 Gjølmetunet Velforening – Budsjett

|  | Budsjett<br>2021 | Budsjett<br>2020 | Regnskap<br>2019 | Regnskap<br>31.08.20 | Budsjett<br>31.08.20 |
|--|------------------|------------------|------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |                  |                  |                  |                      |                      |
| Andre tillegg                              | 0                | 39 600           | 16 500           | 27 680               | 26 400               |
| Andre driftsinntekter                      | 0                | 0                | 36 004           | 0                    | 0                    |
| <b>Sum inntekter</b>                       | <b>0</b>         | <b>39 600</b>    | <b>52 504</b>    | <b>27 680</b>        | <b>26 400</b>        |
| <b>Driftskostnader</b>                     |                  |                  |                  |                      |                      |
| Personalkostnader                          | 0                | 0                | -2 240           | -1 400               | 0                    |
| Styrehonorar                               | 0                | -1 000           | 0                | 0                    | -667                 |
| Forretningsførerhonorar                    | 0                | -11 676          | -2 919           | -7 784               | -7 784               |
| Drifts- og serviceavtaler                  | 0                | -18 000          | 0                | -320                 | -12 000              |
| Løpende vedlikehold                        | 0                | -5 000           | 0                | 0                    | -3 333               |
| Forsikring                                 | 0                | -3 000           | 0                | 0                    | -2 000               |
| Andre driftsutgifter                       | 0                | -500             | -153             | -1 864               | -333                 |
| <b>Sum driftskostnader</b>                 | <b>0</b>         | <b>-39 176</b>   | <b>-5 312</b>    | <b>-11 368</b>       | <b>-26 117</b>       |
| <b>Driftsresultat</b>                      | <b>0</b>         | <b>424</b>       | <b>47 193</b>    | <b>16 312</b>        | <b>283</b>           |
| <b>Finansinntekter og kostnader</b>        |                  |                  |                  |                      |                      |
| Finansinntekter                            | 0                | 0                | 82               | 126                  | 0                    |
| <b>Resultat av finansinnt og kostnader</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>82</b>        | <b>126</b>           | <b>0</b>             |
| <b>Ordinært resultat</b>                   | <b>0</b>         | <b>424</b>       | <b>47 275</b>    | <b>16 438</b>        | <b>283</b>           |
| <b>Årsresultat</b>                         | <b>0</b>         | <b>424</b>       | <b>47 275</b>    | <b>16 438</b>        | <b>283</b>           |
| <b>Endringer i disponible midler</b>       |                  |                  |                  |                      |                      |
| Årets resultat                             | 0                | 424              | 47 275           | 16 438               | 283                  |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>   | <b>0</b>         | <b>424</b>       | <b>47 275</b>    | <b>16 438</b>        | <b>283</b>           |

## 1064 Gjølmetunet Velforening - Disponible midler per 2020-08

|  | 2020-08       | 2019-12       |
|--|---------------|---------------|
| <b>Disponible midler 01.01</b>   | <b>47 275</b> | <b>0</b>      |
| Endring i disponible midler:   |               |               |
| Årets resultat   | 16 438        | 47 275        |
| <b>Årets endring i disponible midler</b>                                 | <b>16 438</b> | <b>47 275</b> |
| <b>Disponible midler i periodens slutt</b>                               | <b>63 713</b> | <b>47 275</b> |
| <b>Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger</b> | <b>63 713</b> | <b>47 275</b> |

## Mindre endring av reguleringsplan for eiendommen gnr 257 bnr 323 Gjølme (tidligere del av eiendommen gnr 257 bnr 1)

### REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av bestemmelsene 21.10.2015  
Dato for siste revisjon av planen 10.02.2016

#### 1 Planområdet

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Orkdal kommune, datert 06.12.12.

#### 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg: (§12-5. Nr1)

- Boligbebyggelse (a\_B1)
- Boligbebyggelse (a\_BK1-11)
- Lekeplass (f\_L)
- Næringsbebyggelse (a\_N1-2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5. Nr 2)

- Kjøreveg, offentlig (o\_V)?
- Kjøreveg, felles (f\_V1-2)?
- Gang/sykkelveg (o\_GS1-5)?

Grønnstruktur:

- Friområde (f\_F1-5)

#### 3 Bebyggelse og anlegg

##### **3.1 Generelle bestemmelser for utbygging av nye boliger i boligfeltet.**

- 3.1.1 Ved samlet utbygging av feltene kan bebyggelse legges i tomtegrensene.
- 3.1.2 Før utbygging/fradeling av delområder kan begynne må det foreligge illustrasjon for hele delområdet.
- 3.1.3 Det må inngås skriftlig avtale, som tinglyses på de respektive tomter/eiendommer, om plikt til å delta i drift og vedlikehold av fellesområdene innen planområdet. Fellesområdene er felles for alle tomter.

##### **3.2 Område B1, eksisterende bebyggelse**

- 3.2.1 Boligområdet B1 kan bygges med bolighus i inntil 2 etasjer med gesimshøyde inntil 6.3 m og mønehøyde inntil 9.4 m. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak med maks.

takvinkel 35 grader. Boligene kan ha kjeller eller sokkel der forholdene ligger til rette for det.

##### **3.3 Områdene BK1-BK10**

- 3.3.1 Boligområdene BK2, BK3, BK6, BK9, BK10 samt nordvestre del av området BK5 er forutsatt bebygd med bolighus i inntil to etasjer med gesimshøyde inntil 6.3 m og mønehøyde inntil 9.4 m. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak med maks. takvinkel på 35 grader. Boligene kan ha kjeller der forholdene ligger til rette for det.
- 3.3.2 Boligområdene BK1, BK4, BK7, BK8 samt sørøstre del av området BK5 er forutsatt bebygd med bolighus i inntil to etasjer. Maks. gesimshøyde 8,0 m og maks. mønehøyde 9,0 m. Boligene skal fortrinnsvis ha saltak med maks. takvinkel på 35 grader. Boligene kan, hvor forholdene ligger til rette for det, også ha kjeller.
- 3.3.3 Garasjer kan føres opp med rafhøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 3,5 m for enkeltgarasje og mønehøyde 4,8 m for dobbelgarasje, og de skal tilpasses bolighusene når det gjelder materialvalg, form og farge. Bebygd areal for dobbelgarasjer skal ikke være over 50 m<sup>2</sup>.
- 3.3.4 Tillatt utnyttingsgrad for de enkelte områder er vist på plankartet. Bebygd areal beregnes etter reglene i Norsk Standard. Parkeringsarealet inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.
- 3.3.5 Ved plassering av bygninger og utforming av den ubebygde del av tomten, skal det sørges for at det avsettes areal for adkomst og minst to parkeringsplasser pr. bolig, hvorav den ene kan være garasjeplass. I tillegg skal det for hver tomt avsettes areal for tilfredsstillende opphold i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn.

##### **3.4 Område BK11**

- 3.4.1 Bygninger innenfor området tillates oppført i 3 etasjer med parkering i nivå med 1. etasje. Rafthøyde av bygninger innenfor området kan ikke overskride 3.5 m over Cecilies veg.
- 3.4.2 Tillatt utnyttingsgrad for området er vist på plankartet. Bebygd areal beregnes etter reglene i Norsk Standard. Parkeringsareal inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

##### **3.5 Lekeplass (f\_L)**

- 3.5.1 Området er felles for alle boligområder i planen. Innenfor område avsatt til lekeplass tillates oppført lekeapparater og mindre, lette bygningskonstruksjoner. Lekeapparatene skal være forsvarlig bygget og festet, og konstruksjoner skal godkjennes av kommunen før de tas i bruk. Lekearealet tillates gjerdet inn.

#### 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

##### **4.1 Kjøreveg (o\_V), offentlig veg.**

Vegen opparbeides med høyde og bredde tilnærmet som angitt i plankartet. Avkjørsel til de enkelte tomter er vist på plankartet med piler. Vegen er påført kotehøyde for ferdig veg. Disse kan avvike + - 0.5 m fra påført høyde. Endelige høyder fastsettes ved søknad om byggetillatelse for veganlegg.

##### **4.2 Kjøreveger (f\_V1/V2), felles adkomstveger**

Vegene opparbeides med høyde og bredde tilnærmet som angitt i plankartet. Avkjørsel til de enkelte tomter er vist på plankartet med piler.

#### **4.3 Gang/sykkelveger (o\_GS1-5)**

Del av offentlig vegsystem. Opparbeides sammen med kjøreveg.

### **5 Grønnstruktur**

#### **5.1 Friområder (f\_F1-5), felles grønne områder.**

Områdene er felles for alle boligene i planområdet.

### **6 Spesialområder**

#### **6.1 Frisiktssone ved veg**

Innenfor områder for frisiktssone kan det ikke plasseres konstruksjoner som hindrer den frie sikt i en høyde av 0.5 m over tilstøtende vegers planum. Enkeltstående hindre med diameter mindre enn 30 cm kan tillates stående innenfor frisiktsonen.

### **7 Miljøbestemmelser**

#### **7.1 Anleggsperioden**

- 7.1.1 Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendig beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, legges til grunn.
- 7.1.2 Anleggstrafikk skal skje i perioden 0700 – 1800 på hverdager. Renhold av vegger som benyttes i anleggsperioden skal skje etter behov for å unngå støvplage. Vegene skal også rengjøres før ferdigstilling av boligområder. Brakkerigg og parkering for anleggsarbeidere skal plasseres på sted som på forhånd er godkjent av Orkdal kommune. Massedepotier skal legges på egne områder og overskuddsmasse fjernes fortløpende.

#### **7.2 Drift av veganlegg**

- 7.2.1 Innenfor planområdet er det ikke avsatt ekstra areal langs kjøreveger for lagring av snø ved brøyting. Ved oppføring av gjerder, planting av hekker, prydbusker og lignende må tomteeier selv vurdere kvalitet og avstand på tiltak for å unngå skade på disse som følge av alminnelig drift ved snøbrøyting. I skjøte fra grunneier/utbygger til tomtkjøper må disse forhold beskrives og tas inn som en heftelse.

### **8. Rekkefølgebestemmelser**

- 8.1 Før det kan gis byggetillatelse innefor feltet må det bygges fortau/gang -sykkelbane langs Gjølmesalléen fra eks. gang/sykkelveg ved avkjørsel til Orkla Exolon og fram til "gammelbrua" ved Skjenaldelva.
- 8.2 Før det gis igangsettingstillatelse for boliger skal det foreligge plan for opparbeidelse av lekeplassen, og den skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

# Vedtekter for Gjølmetunet Velforening orgnr. xxxxxxxx

Vedtatt på stiftelsesmøte den 27. juni 2019

## § 1 Navn

1.1 Foreningens navn er Gjølmetunet Velforening.

## § 2 Formål og virkemidler

2.1 Velforeningens formål er, på vegne av sine medlemmer, drive og vedlikeholde velforeningens område med lekeplass, grøntareal/friareal og interne veier. Velforeningen skal også ivareta medlemmenes interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bomiljø.

2.2 Velforeningens styre kan samarbeide med andre foreninger eller institusjoner i saker av felles interesse.

2.3 Velforeningen kan ivareta områdets interesser som et hørings- og samarbeidsorgan overfor kommunen og andre offentlige instanser.

## § 3 Geografisk område

Velforeningens område består i hovedsak av lekeplass, grøntareal/friareal og interne veier (stikkveier) mellom BK7/BK8 og BK9/BK10, jfr. vedlagte reguleringskart. Det vises for øvrig til reguleringsplan, vedtatt i kommunestyret.

Inntil hele feltet er ferdigstilt innehar utbygger grunnbokshjemmelen til velforeningens område, jfr vedlegg 1. Velforeningens område vil få tildelt eget gnr. og bnr. så snart fradelingen er avsluttet hos Orkdal kommune.

## § 4 Juridisk person

Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person, med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld for medlemmene. Velforeningen skal registreres i Brønnøysundregistrene.

## § 5 Pliktig medlemskap

5.1 Samtlige eiere av bo- eller bruksenheter, til enhver tid, innenfor reguleringsplanens felt BK1 tom BK10 (jfr reguleringskart) er å anse som pliktige medlemmer i velforeningen.

Medlemmene må forholde seg til foreningens vedtekter og formål, og må også betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

5.2 Innenfor velforeningens område skal pliktig medlemskap i velforeningen være en forutsetning ved salg av eiendom evt. utbygging.

## § 6 Betaling av medlemskontingent

6.1 Styret vedtar budsjett og fastsetter medlemskontingent. Kostnadene fordeles flatt med lik kontingent på alle pliktige medlemmer, jfr 5.1.

Kontingenten betales fra overtakelsesdato av bolig.

6.2 Som felleskostnader på velforeningens område, anses blant annet:

- Kostnader til drift og vedlikehold lekeplass, grøntarealer/friareal og interne veier
- Brøyting og strøying
- Eiendomsskatt fellesareal
- Forsikring
- Evt. styrehonorar
- Evt. kostnader til forretningsførsel

## § 7 Medlemmenes bruk av eiendommen

Velforeningens område skal tjene som fellesareal for samtlige medlemmer og for feltene B1 og BK11 (jfr. reguleringsbestemmelsene pkt. 3.5.1). Disse har rett til å benytte området til det som det er beregnet og vanlig benyttet til.

## § 8 Årsmøte

8.1 Velforeningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Saker som medlemmer ønsker behandlet på årsmøtet må være fremsatt skriftlig innen utgangen av februar måned. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som fremgår av innkallingen.

8.2 Alle medlemmer har adgang til årsmøtet. Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Boligeierne har en stemme for hvert gårds og bruksnummer. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

8.3 Et medlem har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet med alminnelig flertall gir tillatelse til dette.

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

8.5 Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

- Regnskap for foregående kalenderår
- Fastsetting av evt. godtgjørelse til styret
- Informasjon om budsjett
- Evt. planer for kommende år
- Valg

8.6 Det velges en møteleder til å lede årsmøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i velforeningen. Årsmøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i velforeningens protokoll.

være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

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

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

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

### § 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller revisor finner det påkrevet, eller når minst halvparten av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

### § 10 Velforeningens styre

10.1 Velforeningen skal ha et styre bestående av 1 styreleder som velges særskilt og minst 2 til 4 styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

10.2 Alle velges for to år av gangen. Samtlige kan gjenvelges.

10.3 Styret skal blant annet:

- Iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for velforeningens daglig ledelse og ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte velforeningens område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelser, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Etter beste evne søke å oppfylle velforeningens formål.
- Representere foreningen utad.

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

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

10.6 Styret har disposisjonsrett over velforeningens midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på årsmøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder (nestleder).

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

10.8 Styret representerer velforeningen og forplikter den med underskrift av to styremedlemmer.

### § 11 Inhabilitet og taushetsplikt

11.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

11.2 Ingen kan selv eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående, eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til foreningen.

11.3 Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i velforeningen har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i velforeningen får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

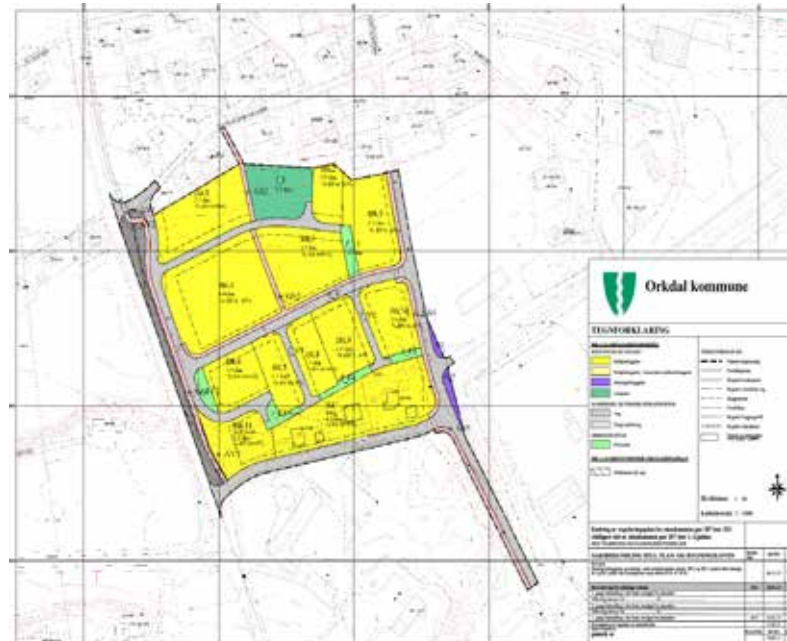
### § 12 Diverse bestemmelser

Ved salg av bolig på velforeningens område plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

### § 13 Oppløsning

Gjølmetunet Velforening kan ikke oppløses.

**Vedlegg, kart over område**



Vedlegg 1:

### **Særlige bestemmelser i oppstartfasen av velforeningen**

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

1. Utbygger sitter med råderett/grunnbokshjemmelen til velforeningens område inntil hele feltet er ferdigstilt. Velforeningens områder ferdigstilles etappevis fra utbygger og overtas etappevis av velforeningen. Ved overtakelse skal det normalt sett gås en befarings mellom styret i velforeningen og utbygger. Fra tidspunkt for overtakelse tar velforeningen over drifts- og vedlikeholdsansvar for de overtatte områdene.
2. Utbygger har ansvar for utvikling og utforming av alle områder frem til de er overtatt av velforeningen. Inntil alle felt er ferdig utbygd har utbygger som hjemmelshaver av de aktuelle feltene, vetorett i alle saker som direkte gjelder ubebygde felt/områder.
3. Dersom velforeningen pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdig utbygde felt, eller deler av slike felt, skal disse kostnadene dekkes av utbygger.



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

Oppdragsnr.: 49200135

## **KJØPSBETINGELSER**

for boliger under oppføring i prosjektet Gjølmetunet Tomannsbolig BK9 av 19.08.2020

### **Adresse, tomteareal og matrikkelnummer:**

Bolig 1: Troteigen 24 / 351,2 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/350 i Orkland kommune  
Bolig 2: Troteigen 22 / 226,0 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/351 i Orkland kommune  
Bolig 3: Troteigen 20 / 225,9 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/352 i Orkland kommune  
Bolig 4: Troteigen 18 / 225,9 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/353 i Orkland kommune  
Bolig 5: Troteigen 16 / 225,8 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/354 i Orkland kommune  
Bolig 6: Troteigen 14 / 280,1 m<sup>2</sup> / gnr./bnr. 257/355 i Orkland kommune

### **Regulering:**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for eiendommen Gnr 257 Bnr 323 (tidligere del av eiendommen Gnr 257 Bnr 1) vedtatt 16.01.13, og er regulert til bolig. Dato for siste revisjon av planen er 10.02.16.

Kopi av reguleringsplan kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

### **Vei-vann-kloakk:**

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

### **Forurensing i grunn:**

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

### **Brukstillatelse/ferdigattest:**

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

## Visning

Se annonse på [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

## Økonomi

### Pris

Se prisliste.

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

### Finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

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

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

### Omkostninger:

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

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi kr 13.000,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 585,-

- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 585,-
- Stiftelsesgebyr velforening kr 3.000,-
- Fradelingskostnad kr 20.000,-

Tilknytting og abonnement kabel-tv/internett/telefoni bekostes av kjøper. En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

### Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### Parkering:

Det medfølger 1 stk. carport.

Det vil bli etablert utvendig parkeringsplass på egen tomt.

### Velforening/Realsameie:

Det er pliktig medlemskap i området velforening/realsameie som er etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, og er stipulert til kr. 300,- pr. mnd. Se vedlagte budsjett og vedtekter.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av hjemmel for dette realsameiet/velforeningen til alle trinn innenfor feltet er ferdigstilt. Eiendommen tilhørende realsameiet/velforeningen overtas trinnvis iht ferdigstillelse. Selger har rett til å viderefakturere faktiske kostnader for overtatte arealer, herunder eiendomsskatt o.l selv om overskjøting ikke er foretatt.

#### **Leverandøravtaler:**

Selger har på vegne av velforeningen anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Forretningsfører velforening (TOBB)
- Leverandør av TV og internett (Get)

## **Øvrige kjøpsforhold**

#### **Selger:**

Heimdal Sag Prosjekter AS, org.nr: 982793696.

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

#### **Selgers forbehold:**

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 4 av 6 boliger
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.07.2021.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

#### **Offentlige forbehold:**

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

#### **Overtakelse:**

Beregnet ferdigstillelse er 8 - 10 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 11 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggregnet stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

### **Utomhusarealer:**

Overtakelse av utearealer skjer samtidig med at bolig overtas. Ved overtakelse vil det gjennomføres en befaring av utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som

gjenstår for å få ferdigattest.

### **Heftelser/servitutter:**

Det skal ved hjemmeloverføringen ikke hvile uvedkommende pantehaftelser.

Det er pr. d.d. ikke tinglyst heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen.

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

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

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

## **Generelle forutsetninger:**

### **Kjøpsbetingelser:**

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil

derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

### **Kontraktvilkår:**

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

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

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

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

### **Garantier:**

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

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

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

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

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

### **Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:**

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

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

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

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

#### **Tillegg-/ endringsarbeider:**

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

#### **Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:**

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

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper

fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

#### **Avbestilling:**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### **Forsinkelse kjøper:**

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

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

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

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

Bustadoppføringslova § 58.

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

### **Forsinket levering:**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Særskilt forbehold vedrørende Covid-19 («koronavirus») pandemien  
Den siste tids utvikling forårsaket av pandemien knyttet til COVID-19 ("koronaviruset") har medført at flere stater, herunder Norge, har iverksatt tiltak for å begrense smittespredningen. Generelt sett har dette allerede forstyrret den globale logistikken og medført vanskeligheter i kontaktskjedene. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av det pågående utbruddet med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket, er ukjent på kontraktsinngåelsestidspunktet og er utenfor byggherres kontroll. «Forsinkelser» eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper.

For kontrakter der selgers forbehold ikke er slettet ved avtaleinngåelsen, tar selger forbehold om å kunne forlenge fristen for sletting av sine forbehold for det tilfelle at det oppstår forsinkelse knyttet til de prosesser forbeholdene er knyttet til som følge av COVID-19- pandemien.

Denne kontraktsbestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontraktsbestemmelser.

### **Energimerking:**

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

### **Arealangivelse:**

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

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

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

### **Endringer i gebyr/omkostninger:**

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

**Videresalg av kontraktsposisjon:**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

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

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

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

**Transport/endring av avtale:**

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og 30.000,- til selger for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

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

Endring krever selgers samtykke.

**Vedlegg til kontrakt:**

Stipulert budsjett/utkast til vedtekter for realsameie og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

**Kontroll etter hvitvaskingsloven:**

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhentning av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer senest på kontraktsmøtet.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

Dersom kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsmøtet. Firmaattest og/eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

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:**

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1mn.no/personvern](http://www.em1mn.no/personvern)

Meglernes vederlag (eks. mva.) som belastes selger:  
Provisjon kr 45.000,-, oppgjørsgebyr kr 3920,-.

### **Budgivning:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

### **Til orientering:**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger inntar ansvar for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

**BINDEnde BEKREFTELSE PÅ KJØP for**      **Bolig nr.** \_\_\_\_\_

**Kjøpesum iht. prisliste kr** \_\_\_\_\_ **+ omkostninger iht. prisliste**

Hvor oppdaget jeg først prosjektet?    i avisen    i posten    på Finn.no    på Facebook    av kjente

**Eventuelle forbehold:**

---

**FINANSIERINGSPLAN:**

|               |    |             |                |           |
|---------------|----|-------------|----------------|-----------|
| Lån i         | v/ | <b>Tlf.</b> | <b>E-post:</b> | <b>Kr</b> |
| Lån i         | v/ | <b>Tlf.</b> | <b>E-post:</b> | <b>Kr</b> |
| Egenkapital i | v/ | <b>Tlf.</b> | <b>E-post:</b> | <b>Kr</b> |

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg vil gjerne å kontaktes på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

Ja   Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebank 1

Ja   Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

**Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.**

**For megler: Finansiering kr**

**bekreftet av**

**Dato/kl.**

**BUDGIVER 1**

Navn:

Personnr.:

Tlf.:

E-post:

Poststadr.:

Postnr.:

Poststed:

**bekreftet av**

**BUDGIVER 2**

Navn:

Personnr.:

Tlf.:

E-post:

Poststadr.:

Postnr.:

Poststed:

**Sted, dato:  
Underskrift**

---

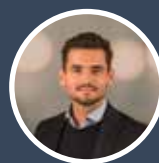
**Sted, dato:  
Underskrift**

**Budgiver 1:** Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Budgiver 2:** Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



GJØLMETUNET



Nermin Lizde, Eiendomsmegler Nybygg, mobil 95 96 30 77

EiendomsMegler 