



B3A - 21 eneboliger i kjede

Granmolunden

Rett og slett en fin plass å bo



NORGESHUS
Fredheim & Paulsby
Bygg as

EiendomsMegler **1**

Opplysning om areal

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA: totalen av BRA-i og BRA-e.



Innhold

Oversikt.....	5
Beliggenhet	13
Nærområdet.....	14
Situasjonsplan	18
Fasader	33
Om utbygger.....	37
Kjøpsprosessen.....	39
Kjøpsbetingelser	41
Reguleringsplan	48
Vedtekter sameiet.....	55
Budsjetter	64
Budskjema	67

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge, avd. Nybygg

Prospektet er sist revidert: 11.04.2024



Granmolunden

Her er det kort vei til det aller viktigste.

Bo nært skole, barnehage, idrettsanlegg
og skisenter



- Innholdsrike boliger med plass til familien
- Bo praktisk med utvendig sportsbod, entré med plass til garderobe og vaskerom med wc
- Stue/kjøkken med god størrelse og utgang til privat takterrasse

Godt utnyttede og praktiske eneboliger med utvendig bod og carport.

Prosjektet vil i første salgstrinn bestå av 7 eneboliger på 121 m² og 14 eneboliger på 86 m². Boligene vil gå over to plan og vil ha en romslig takterrasse mellom byggene. I Granmolunden er det kort vei til det aller viktigste, og det ligger til rette for å kunne ta det litt mer med ro.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Granmolunden


— Noen ganger er det helt ok å bare ligge
i sofaen og nyte en god serie på
Netflix, bare innrøm det

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

25 minutter 
Trondheim sentrum


14 minutter 
City Syd

5 minutter 
Lysløype
Friluftsbarnhage

3 minutter 
Barneskole
Ungdomsskole
Kunstgressbane
Idrettshall

10 minutter 
Padling i Nidelva

5 minutter 
Sentrum
Barnehager
Daglivarebutikker
Apotek
Bibliotek
Treningscenter

7 minutter 
Golfbane



8 minutter 
Badning i Selbusjøen

13 minutter 
Vassfjellet skisenter

Enkel logistikk i hverdagen

Klæbu, Trondheims nye bydel, er en bydel med litt mer ro og plass. Her får du langt mer av det du og familien trenger for å ha det ekstra godt.

Skoleskys vil aldri mer bli et tema i Granmolunden. De minste rusler til skolen på 3 minutter, langs en trygg gang- og sykkelvei. Kanskje kan de slå følge med storesøsken? Ungdomsskolen ligger i samme retning, bare et par minutter lenger unna.

Bakeri, apotek, treningscenter, svømmehall og to matbutikker finner du i Klæbus sjarmerende sentrum.



Ca. avstand med sykkel beregnet av Google Maps.

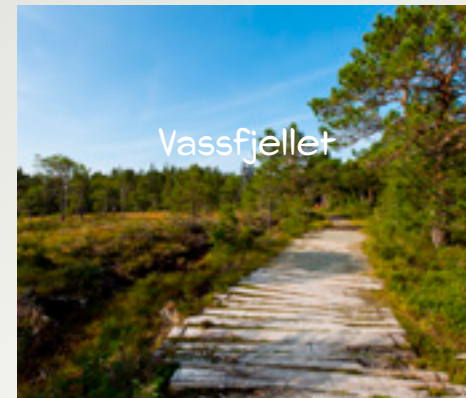


Ca. avstand med bil beregnet av Google Maps.

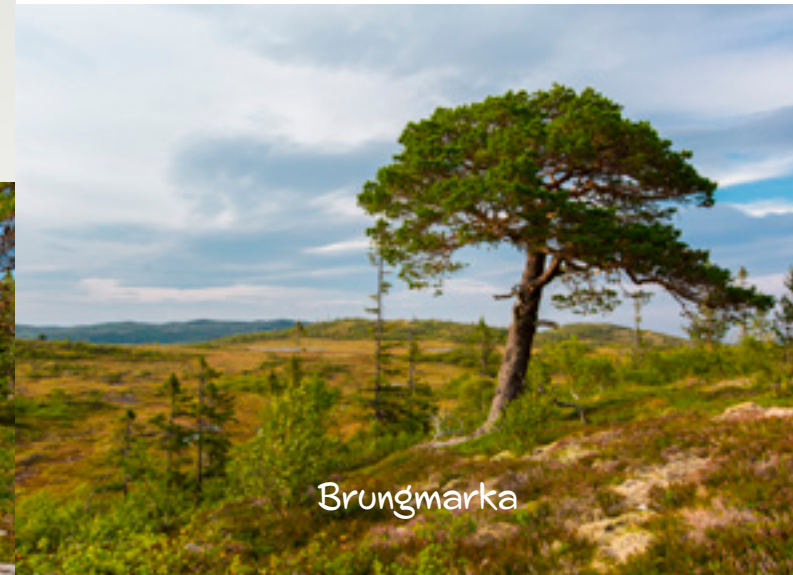
Større frihet – bedre fritid

Granmolunden er et nabolag for eventyrlystne barn som vil utforske verden, men også for voksne på søken etter skogens ro. Her har dere nærmest naturen inn i stua. Med herlige turløyper på alle kanter er dørstokkmila litt kortere, sommer som vinter. I vest driver dessuten Nidelva fredelig forbi – som en invitasjon til å ta fiskestanga fatt.

Og du? Det er helt unødvendig å kjøre barna til Trondheim for fritidsaktiviteter. Klæbu IL har et variert idrettstilbud, med alt fra fotball og ski til badminton og svømming.



Vassfjellet



Brungmarka



Trongfossen



Svean/Nidelva



Kunstgressbane



Lysløype



Klæbu museum



Gjenvollhytta

Nidelva / Test fiskelykken i vassdraget – det er store muligheter for napp fra ørreten.

Golfbanen / Pakk golfkøllene og besøk den 10 dekar store banen med 9 hull.

Lysløypa i Lauvåsen / La deg lokke ut på tur i den preparerte og opplyste skiløypa like utenfor stuedøra.

Trongfossen / Opplev Norges dypeste elvegjel, som ble dannet for 10 000 år siden.

Gjenvollhytta / Legg søndagsturen hit, og unn deg vaffel når serveringen er åpen i vintersesongen.

Vassfjellet skisenter / Ta med familien på tur i alpinbakken. Etter 14 minutter i bil har dere et nett av bakker å suse i – noen for de aller minste, andre for deg som vil kjenne adrenalinet pumpe.



Hva er hverdagslykke for deg?

— Barna som leker trygt på lekeplassen

med nabobarna, mens jeg nyter en

kopp te på terrassen.

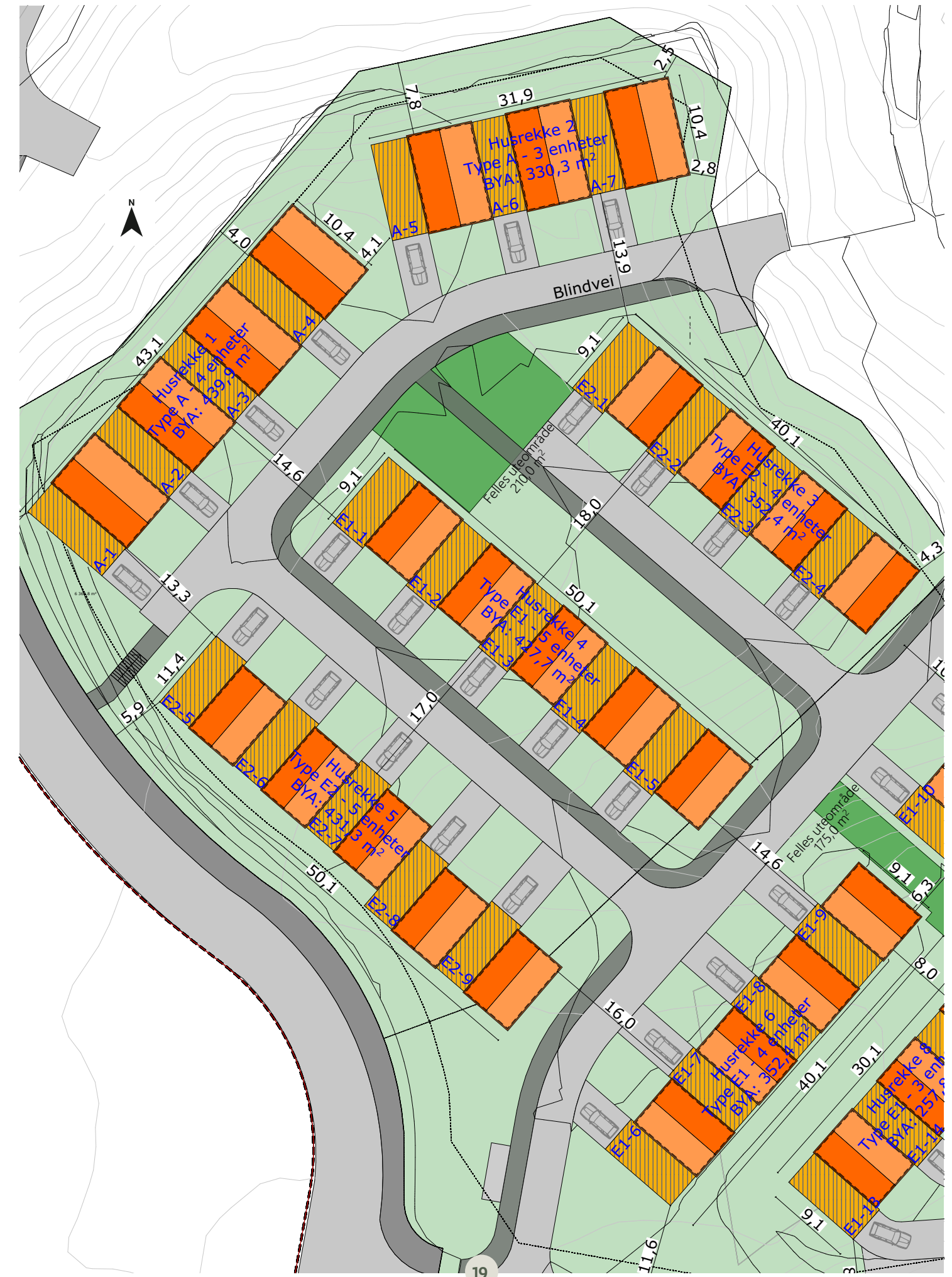
Utomhus trygt og godt

Boligområdet preges av romslige grøntarealer med et lekeområde skjermet for gjennomgangstrafikk. Her kan barn både klatre, huske, balansere og ake, voksne kan også ta del i leken. Fellesområdet inneholder også en høyde som kan benyttes året rundt, enten en er konge på haugen eller nabolagets raskeste ned akebakken.


Uteområdene på Granmolunden skal være utført i robuste materialer som tåler daglig bruk.

Smarte snarveger på tvers av området gjør det lett å ferdes til fots eller med sykkel. Små tråkkheller slynger seg gjennom fellesområdet, her kan barna gå på oppdagelsesferd. Terrassene vender mot grøntarealene noe som er tenkt å være med på å skape et godt nabolag. I tillegg har hver boenhet sin egen private lille hage hvor en kan trekke seg tilbake og bare være til. På Granmolunden er det rom for alle.

Situasjonsplan







Granmolunden

– Eneboliger med gode planløsninger i et

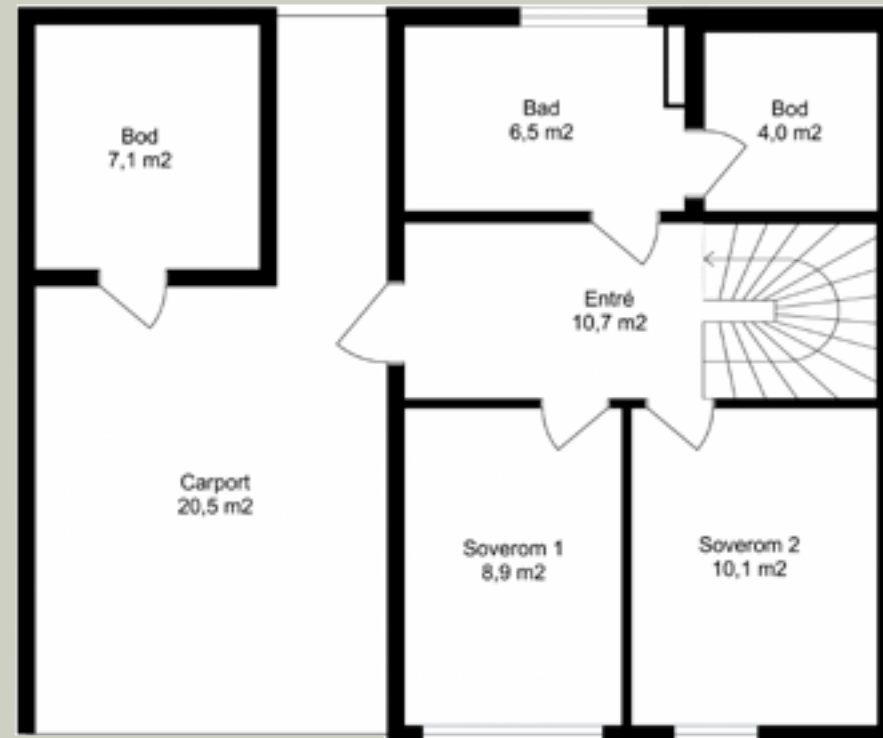
nabolag hvor det er godt

og trygt å bo

E4-4

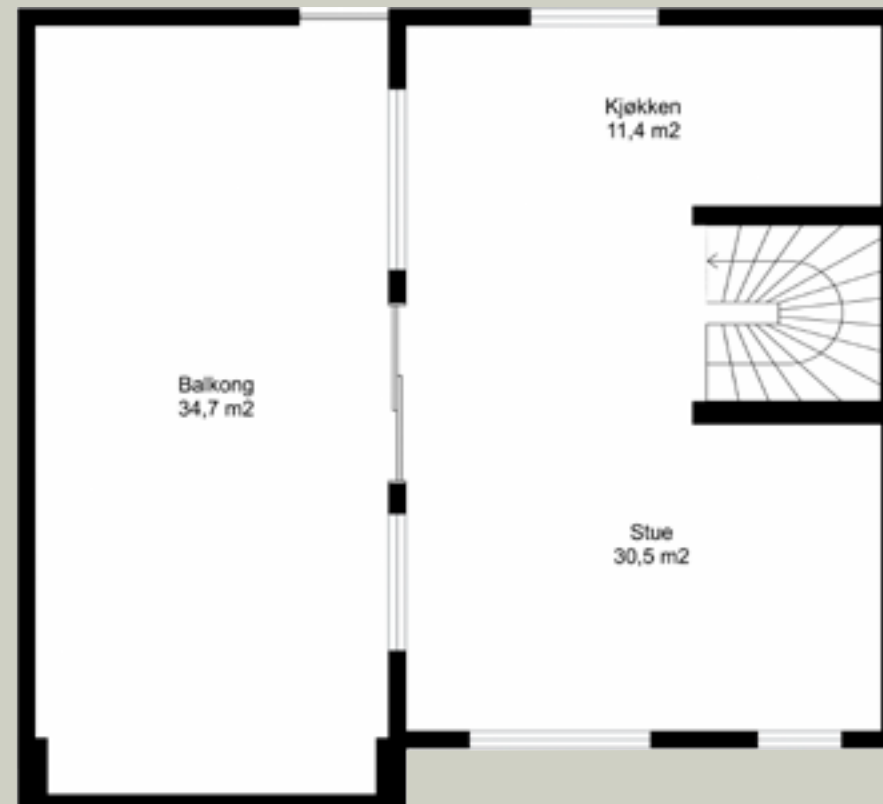
BRA, KVM
86

Soverom
3



Kjedet enebolig
85 kvm:

1. ETASJE
- Entre
- 2 soverom
- Bad / wc
- Innvendig bod



2. ETASJE
- Kjøkken
- Stue med utgang
til takterrasse



Merk: Komplet dokument for arealoppmåling fås ved henvendelse til megler. Dette er også vedlegg til kjøpekontrakt

Søndagsskolevegen 32, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 536
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
11.3.2024	08:00:00	10:00:00	Hans Christian Mæhlum Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	521	536		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Søndagsskolevegen 32

Hjemmelshaver
Granmo Bolig AS

Beskrivelser

Arealer og anvendelse

Arealmåling kjedet enebolig.

Ny arealstandard:

Bruksareal totalt: ca. 93 m²

BRA-i: ca. 86 m²

BRA-e: ca. 7 m²

Terrasse- og balkongareal /Åpent areal (TBA): ca 35 m²

Internt bruksareal.

1. Etasje: Entré, bad, bod og 2 stk. soverom.

2. Etasje: Stue og kjøkken.

Eksternt bruksareal:

1. Etasje: Bod.

Gammel arealstandard:

Bruksareal totalt: ca. 93 m²

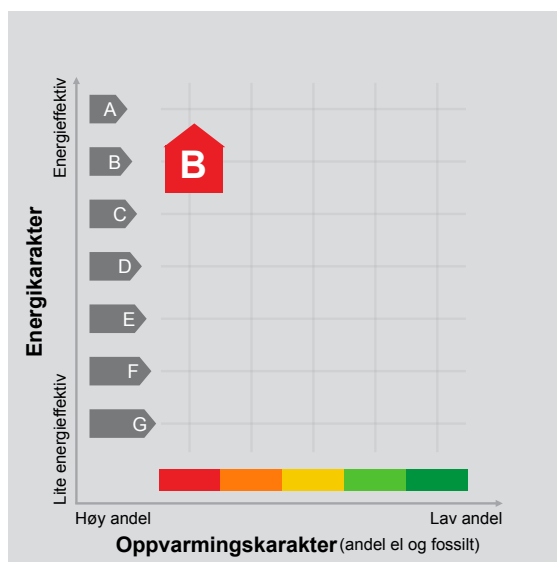
Primærareal totalt: ca. 81 m²

Sekundærareal totalt: ca. 12 m²



ENERGIATTEST

Adresse	Søndagsskolevegen 32
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	536
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301047404
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	d83d044f-8764-42b3-b935-cc127a6d3a42
Dato	13.03.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

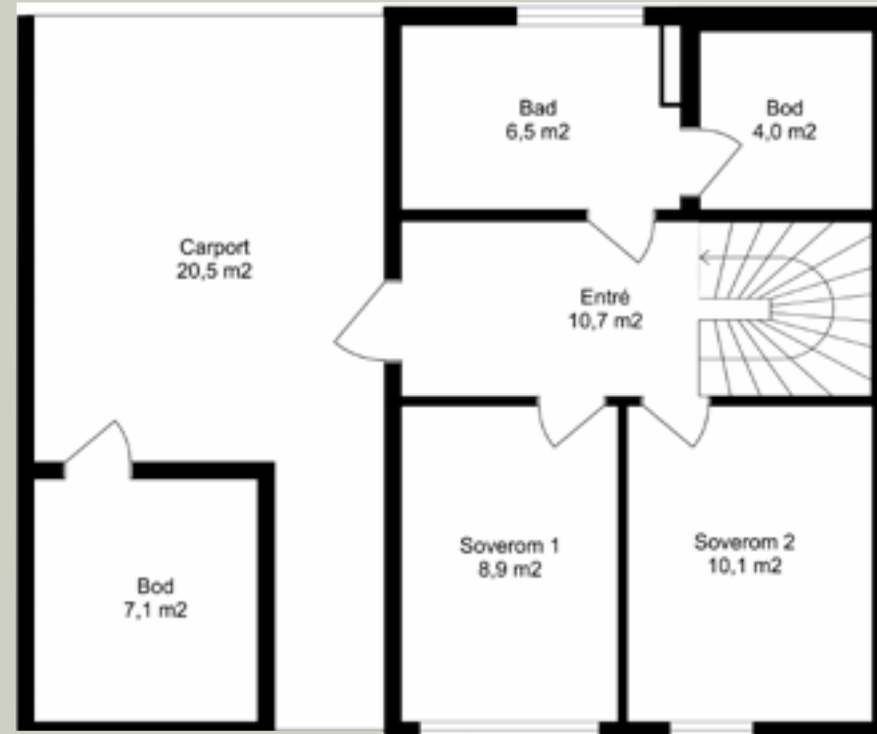
Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

E5-5

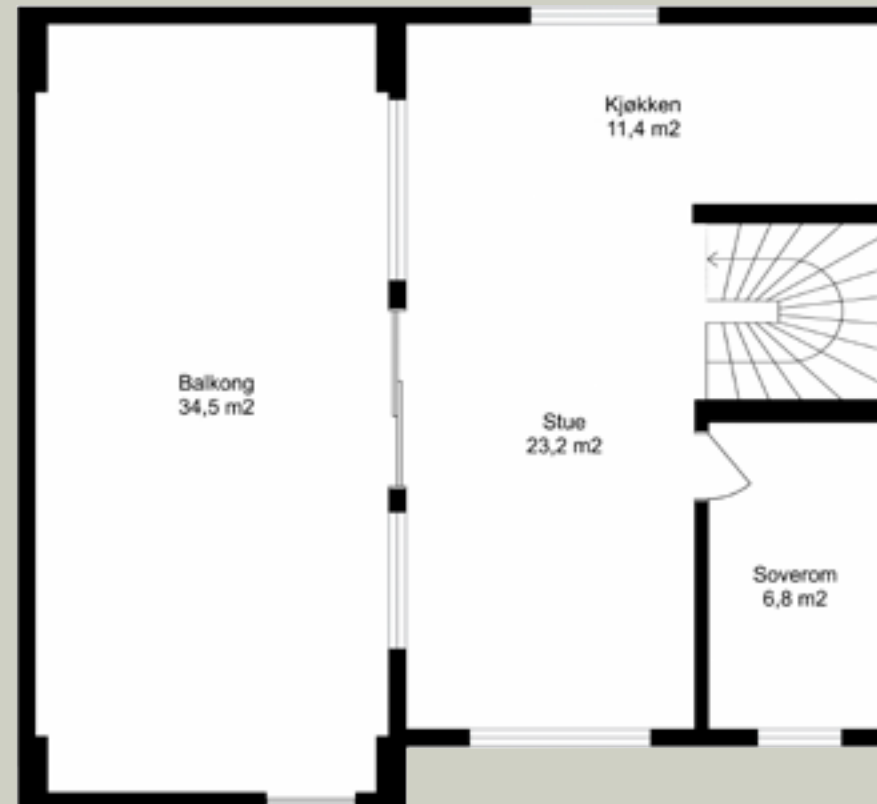
BRA, KVM 86

Soverom 3



Kjedet enebolig
85 kvm:

1. ETASJE
- Entre
- 2 soverom
- Bad / wc
- Innvendig bod



2. ETASJE
- Kjøkken
- Stue med utgang
til takterrasse
- 1 soverom



Merk: Komplet dokument for arealoppmåling fås ved henvendelse til megler. Dette er også vedlegg til kjøpekontrakt

Søndagsskolevegen 2, 7540 KLÆBU
Gnr 521 - Bnr 536
5001 TRONDHEIM

Fyksen Takst AS
Sluppenvegen 10
7037 TRONDHEIM



Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	43	7		50			50
2. Etasje	43			43	35		43
SUM	86	7			35		93
SUM BRA	93						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2	Bod	
2. Etasje	Kjøkken, Stue, Soverom		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kjedehus	81	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede
02.7.2024	08:00:00	10:00:00	Hans Christian Mæhlum Takstingeniør

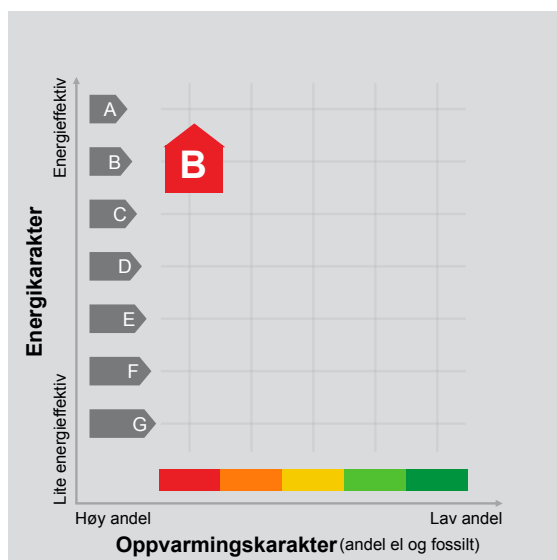
Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5001 TRONDHEIM	521	536		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Søndagsskolevegen 2							
Hjemmelshaver Granmo Bolig AS							



ENERGIATTEST

Adresse	Søndagsskolevegen 2
Postnummer	7540
Sted	KLÆBU
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	521
Bruksnummer	536
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301047477
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a821db69-9b55-4a93-b5b1-38ff36a00779
Dato	03.07.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

7

FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG



INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

Boligen får en moderne stil med god utforming. Du reduserer risikoen for uforutsette kostnader.



TRYGT KJØP

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

Du får god tid til å forberede flytteprosessen og selge den boligen du allerede har.



ALT ER NYTT

Det gir deg en deilig følelse å være den første som bor i boligen.



NYTT MILJØ

Du får mulighet til å bli en del av et helt nytt boligmiljø, der ingen har bodd før.



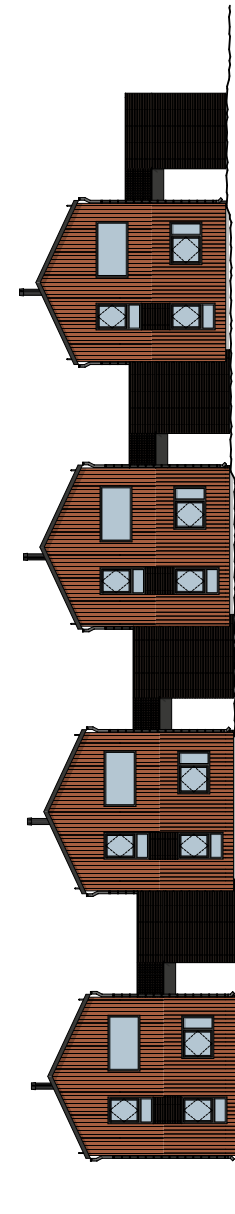
LAVERE ENERGIFORBRUK

Moderne boliger har bedre isolasjon. Dette gjør deg mindre sårbar for kalde vintre og stigende strømpriser.



NYESTE KRAV OG STANDARDER

Boligen er oppført etter de nyeste byggestandarder og krav til innneklima og miljø.



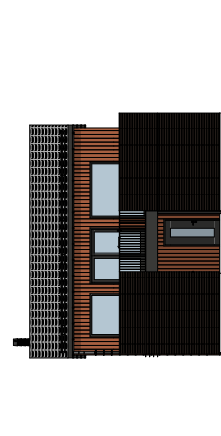
Fasade Nordøst

1:200



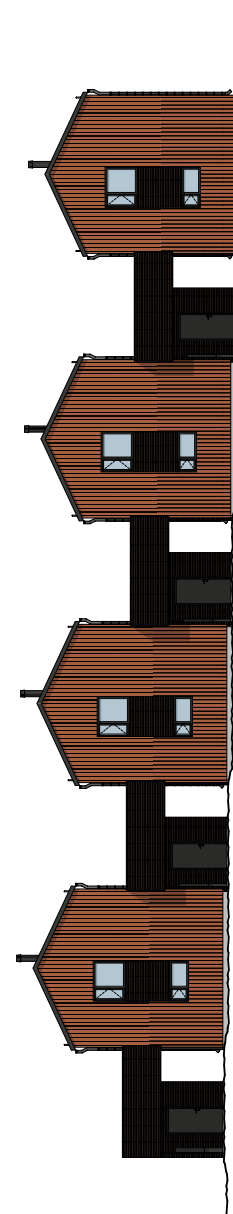
Fasade Sørøst

1:200



Fasade Nordvest

1:200



Fasade Sørvest

1:200

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig medføret himling ppa. tekniske feilinger. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningssag adresse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med skorstein og skorsteinen er utstyrt med skorsteinstopp. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonsinn, og det omfattes heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brytningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/leklusser.

Barnesikring f.o.m. 2. etg.

Tilstedt monteres iht. anvisning for valgt produkt.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningssøven og glassrensansjen anbefalinger.

Projektering iht TEK 17.

BYGGEKOMMUNE: Klæbu	GNR/BNR: 521/529 m.fl.	POSTNR: 7540	POSTSTED: Klæbu
ADRESSE: Granmolunden	MØH: moh		
TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLM	DATE: 28.09.21	FORVÅT: A3
PROSJEKTNR.: Granmolunden, B3a og B3b 19-0199			
TEGNINGEN VISER: Fasader rekke 3 ARK-2-3-03			
STATUS: Rammesøknad MÅLSTOKK: 1:200			
TILTAKSHAVER: NH Fredheim og Paulsby bygg AS			
BYGGEFIRMA: 			

INGENIØR- OG ARKITEKTkontoret NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00
TEGNINGEN ER BESKUTTEL ETTER LOV OM OPPHÅVSRETT OG ERS AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BRUKTES UTEEN VÅR TILTAELSE.
TEGNINGEN GELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.
REV.:

MERKNADER:
 Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/ tekniske foringer. Analer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Uttrykk for skorstein fortsetter på vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innstemperatur. Sikkerhetsglass skal ikke benyttes uten var tilfyllelse. Oppvarming av varmt tappevann.

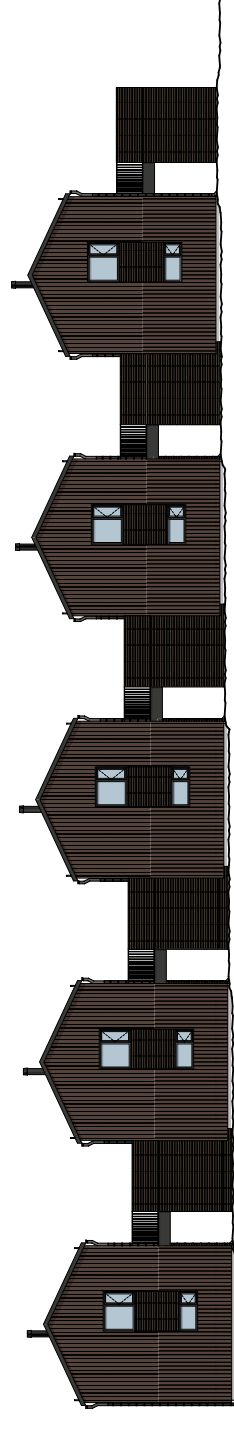
Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystnings høyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser.

Barnesikring f.o.m. 2. etg.

Itidstet monteres iht. anvisning for valgt produkt.

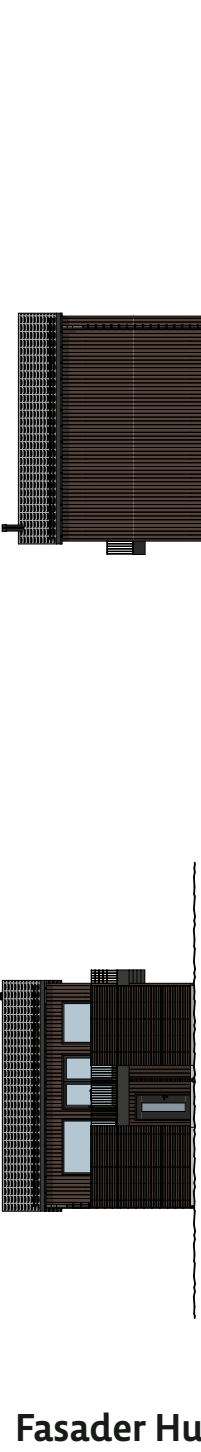
Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstegning og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.



Fasade Nordøst

1:200



Fasader Husrekke 4

Fasade Nordvest

1:200



Fasade Sørøst

1:200



Fasade Sørvest

1:200

BYGGKOMMUNE: Klæbu	GNR/BNR: 521/529 m.fl.	POSTNR: 7540	POSTSTED: Klæbu
ADRESSE: Granmolunden	MOH: moh		
TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLM	DATE: 28.09.21	FORMAT: A3
PROSJEKT: Granmolunden, B3a og B3b	PROSJEKTNR.: 19-0199		
TEGNINGEN VISER: Fasader rekke 4	TEGNING NR.: ARK-2-3-04		
STATUS: Rammesøknad	MÅLSTOKK: 1:200		

TILTAKSHAVER:
NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET I FØRSTETILTID I HENHENGSSEL MED PATENTLOV OG BYGGLOV. NORGESHUS AS, TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.:
	.

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/ tekniske foringer. Analer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Uttrykk for skorstein fortsetter på vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innstemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

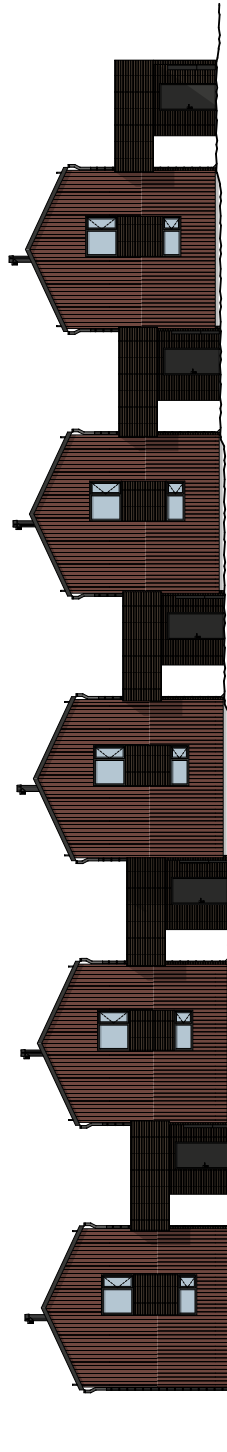
Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystnings høyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser.

Barnesikring f.o.m. 2. etg.

Itidstet monteres iht. anvisning for valgt produkt.

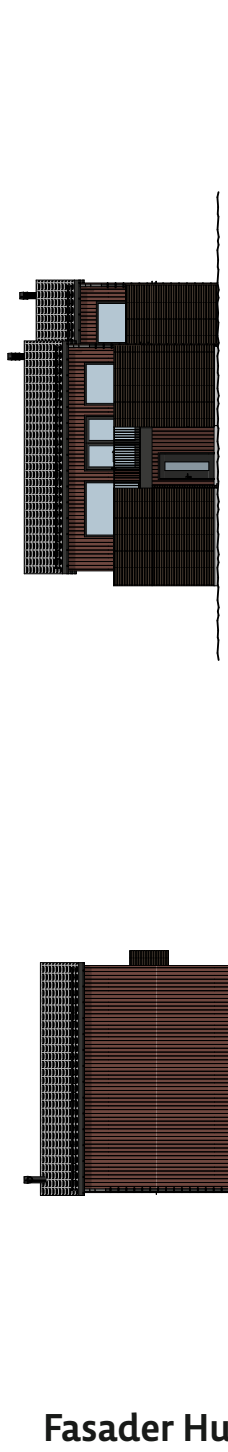
Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstegning og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.



Fasade Nordøst

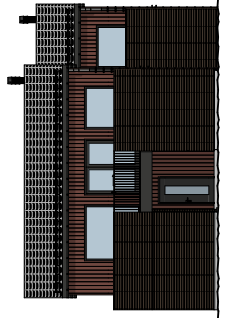
1:200



Fasader Husrekke 5

Fasade Sørøst

1:200



Fasade Nordvest

1:200



Fasade Sørvest

1:200

BYGGKOMMUNE: Klæbu	GNR/BNR: 521/529 m.fl.	POSTNR: 7540	POSTSTED: Klæbu
ADRESSE: Granmolunden	MOH: moh		
TEGNET AV: ESR	KONTROLLERT AV: MLM	DATE: 28.09.21	FORMAT: A3
PROSJEKT: Granmolunden, B3a og B3b	PROSJEKTNR.: 19-0199		
TEGNINGEN VISER: Fasader rekke 5	TEGNING NR.: ARK-2-3-05		
STATUS: Rammesøknad	MÅLSTOKK: 1:200		

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedføret himling og/ tekniske foringer. Analer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt iht. NS3940. Tekniske forhold i bygningmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Uttrykk for skorstein fortsetter på vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innstemperatur. Det er ikke krav til vannbåren varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystnings høyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser.

Barnesikring f.o.m. 2. etg.

Itidstet monteres iht. anvisning for valgt produkt.

Sikkerhetsglass leveres iht. Plan og bygningstegning og glassbransjens anbefalinger.

Prosjektering iht TEK 17.

TILTAKSHAVER:
NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA:



INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7233 MELHUS, TLF: 72 85 69 00	
TEGNINGEN ER BESKYTTET I FØRSTETILTID I HENHENGSSEL MED PATENTLOV OG BYGGLOV. NORGESHUS AS, TEGNINGER SKAL IKKE BRUKES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.	REV.:
	.



Granmo Bolig

Kvalitet i alle ledd

Fredheim & Paulsby Bygg

Et erfarent byggmesterfirma som ble stiftet i 1997. Vi har nå bygd boliger for kunder i over 20 år. Vi planlegger, prosjekterer og utfører alle typer byggarbeider i samarbeid med våre kunder. Alle våre ansatte har svennebrev eller mesterbrev og har fokus på kvalitet.

Vi utfører også arbeider på private boliger, næringsbygg, og offentlige etater. Vi har også egne tomter der vi bygger eneboliger og leiligheter for salg. Administrasjonen består av daglig leder, 2 prosjektledere og byggeledere. Disse tar hånd om de administrative oppgavene. For å omsette planlegging og prosjektering over til ferdig produkt har vi dyktige og motiverte tømrere, malere og betongarbeidere. Flesteparten av fagarbeiderne har også startet fagutdanningen som lærlinger hos oss. Vårt kjennetegn er prosjekter av god kvalitet og forutsigbar gjennomføring. En trygg leverandør du kan stole på.

Vi samarbeider med flere dyktige underentreprenører, arkitekter, og rådgivende ingeniører. Vi er ofte hovedentreprenør på byggeprosjekter og leverer komplette løsninger til kundene. Erfaring, allsidighet og samarbeid med anerkjente leverandører gjør F&P Bygg til en solid samarbeidspartner i alle typer byggeprosjekter.

Norgeshus

Norgeshus er en komplett leverandør som bygger hus, leiligheter, hytter, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg. Norgeshus dekker hele spekteret av oppgaver innen boligbygging - fra regulering og arkitekturprosjektering til søknadshåndtering og ferdigstillelse.

I over 25 år har vi bygd over 10 000 boliger fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør. Vi har vært opptatt av kvalitet ut til våre kunder og forhandlere hele veien. Alle Norgeshusforhandlere innehar en solid faglig kompetanse, og de ivaretar kvaliteten på byggingen av ditt hus. God service er en selvfølge, for vår jobb er ikke ferdig før kunden er fornøyd.

Gjennom vår dyktighet skal vi skape rom for gode opplevelser og varige verdier. Dette er visjonen vår, og noe vi strekker oss etter hver dag slik at du som kunde skal få mer enn bare et tak over hodet. Et Norgeshus er ei ramme rundt livet som kommer.



Kjøpsprosessen

**Lurer du på hvordan et nyboligkjøp forløper?
Her får du svarene.**

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.

Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret innbetales noen dager før du skal flytte inn, informasjon vedrørende dette kommer nærmere overtakelsen. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen.

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det er/fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Før overtakelse får man sammen komme inn i boligen for en ferdigbefaring. På en slik befaring går man over boligen for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles i de fleste tilfeller senest 4 uker før (spør megler hva som gjelder for ditt kjøp). Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en tilleggskostnad.

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Når du kjøper ny bolig som forbruker, gjelder Bustadoppføringslova. Loven regulerer avtaler mellom entreprenør og forbruker om oppføring av ny bolig, det vil si bolig som ikke er ferdigstilt på avtaletidspunktet. Loven inneholder blant annet bestemmelser om entreprenørens plikter i forbindelse med arbeidet, samt hvilke krav forbrukeren kan gjøre gjeldende dersom det foreligger forsinkelse eller mangel i den forbindelse. Etter ferdigstillelse gir loven deg en reklamasjonstid på fem år.

Kjøpsbetingelser & vedlegg

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

Oppdragsnr.: 49210043

Kjøpsbetingelser

for leiligheter/boliger i prosjektet GRANMOLUNDEN av 05.04.2024

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova).

Beskrivelse av Prosjektet:

Granmolunden Eneboliger A og E består av totalt 21 eneboliger. Rekke A består av 7 eneboliger og rekke E består av 14 eneboliger.

Rekke A og E er organisert som ett sameie. Det skal i tillegg oppføres ytterlige 25 eneboliger og en 6-mannsbolig på området. Området er betegnet som B3A og B3B i områdets reguleringsplan.

Veigrunn/Lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som en egen matrikkel og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikelnummer:

Hver bolig er tildelt endelig matrikelnummer og endelig adresse.

Boliger for salg:

Bolig: E5-5, Søndagsskolevegen 2, 7540 Klæbu, gnr. 521 bnr. 536 snr. 21

Bolig: E4-4, Søndagsskolevegen 32, 7540 Klæbu, gnr. 521 bnr. 536 snr. 15.

Byggeår:

2024

Byggemåte:

Bygningen, som er en kjedet enebolig, oppført i 2024, er på 2 etasjer. Hovedkonstruksjonen over grunnmur består av tre. Etasjeskillere av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Saltakskonstruksjonen er teknet med takstein. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Standard:

E5-5:

Entré:

Parkett og flis på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Innredning: Trapp.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, malte plater i himling. Innredning: Dusjhjørne med veggmontert dusjgarnityr. Veggmontert toalett. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Bod:

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malte plater i himling. Innredning: Kran og avløp vaskemaskin. Varmtvannsbereder. Rørskap. Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap. Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

2. Etasje.

Kjøkken:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling. Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator. Integret: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap.

Stue:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling. Innredning: Varmepumpe.

Soverom 3:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

E4-4:

1. Etasje.

Entré:

Parkett og flis på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling. Innredning: Trapp.

Bad:

Flis på gulv, flis på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Dusjhjørne med veggmontert dusjgarnityr.
Veggmontert toalett.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Bod:

Belegg på gulv, baderomsplater på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kran og avløp vaskemaskin. Varmtvannsbereider.
Rørskap. Ventilasjonsaggregat. Sikringsskap.
Baderomsinnredning: Servant med underskap og speil.

Soverom 1:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

Soverom 2:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.

2. Etasje.**Kjøkken:**

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Kjøkkeninnredning med plane fronter og laminerte benkeplater. Ventilator.
Integrert: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap.

Stue:

Parkett på gulv, malt panel på vegger, malte plater i himling.
Innredning: Varmepumpe.

Innhold og areal:**E5-5:****1. Etasje.**

Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom og 2 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: Bod.

2. Etasje.

Internt bruksareal: Kjøkken, stue og soverom.

Bruksareal totalt: 93 m²

BRA-i: 86 m²

BRA-e: 7 m²

E4-4:**1. Etasje.**

Internt bruksareal: Entré, bad, vaskerom og 2 stk. soverom.
Eksternt bruksareal: Bod.

2. Etasje.

Internt bruksareal: Kjøkken og stue.

Bruksareal totalt: 93 m²

BRA-i: 86 m²

BRA-e: 7 m²

Tomt:

5.313,1 kvm eiertomt

Regulering:

Eiendommen omfattes Granmo Gård, gnr/bnr 21/16 m.fl. - forslag til detaljert reguleringsplan Reguleringsbestemmelser av 04.06.2015, sist revidert 28.04.2016.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Område er under utbygging og byggeaktivitet må kunne påberegnes i en lengre periode.

Adgang til utleie:

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn:

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak. Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene datert 01.02.2024.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

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.

Dersom ferdigattest ikke foreligger:

Om ferdigattest ikke foreligger ved overtakelse vil kr 100.000,- bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis ved utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan allikevel utbetales til selger på bakgrunn av forskuddsgaranti, jfr Bustadoppføringslova § 47.

Visning

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

Pris

Se prisliste

Finansiering

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansiering, 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 se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr. 500,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr. 500,-
- Stiftelsesgebyr sameie , pr. seksjon kr. 2.500,-
- Startkapital sameie kr. 10.000,-
- Startkapital realsameie kr. 5.000,-

En eventuell økning i offentlige tinglysningsomkostninger 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 ferdigstilling.

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

Sameie/forretningsfører:

Sameiet Granmolunden 1, org.nr. 931 601 431.

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

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

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av TOBB Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til megler. Budsjett vil også være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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

Vedtekter:

Vedtekter er vedtatt i årsmøte den 16.10.23.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte.

Felleskostnader/felleskostnader inkluderer:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Felleskostnader utgjør kr. 1901 pr. mnd./ pr leilighet Beløpet er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), Kabel-TV/bredbånd (via realsameiet) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV/internett og individuelt strømforsbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Bygningsmassen er forsikret i If, med polisnr.: SP5086893.

Parkering/bod:

Hver bolig disponerer 1 stk. carport i tilknytning til egen bolig. I tillegg blir det opparbeidet 1 stk. biloppstillingsplass foran carport. Se situasjonsplan. Carport vil bli organisert som midlertidig eksklusiv bruksrett i vedtektene.

Velforening/Realsameie/Utomhus:

Det er pliktig medlemskap i Realsameiet Granmolunden 2 som vil bli etablert i boligfeltet.

Internveier og fellesareal er fradelt med eget gnr/bnr, gnr. 521 bnr. 529. Alle eiendommer innenfor område B3a og B3b i reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen for områdets fellesareal. Fellesarealer blir slik organisert som realsameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Realsameiet etableres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og

nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

Dokumentavgift for ideell andel av felles utomhusareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen.

Det er selgers ansvar å bekoste og gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Granmo Bolig AS, org.nr: 818888422.

Overtakelse:

Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1934/900165-1/66 18.12.1934 BESTEMMELSE OM GJERDE
Erklæringen kan ikke gjenskaffes

1934/900165-2/66 18.12.1934 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Erklæringen kan ikke gjenskaffes
Bestemmelse om vannledning
BESTEMMELSE OM VEG

1954/9151-1/66 29.11.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1980/6605-1/66 10.12.1980 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

2017/1333605-1/200 29.11.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029

2018/759718-1/200 14.05.2018 21:00 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029

2019/1047452-1/200 09.09.2019 21:00 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TENSIO TS AS
ORG.NR: 978 631 029
Bestemmelse om hensynssone på 5 meter rundt nettstasjon

Servitutter:

2022/1040331-1/200 19.09.2022 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529
Bestemmelse om vedlikehold
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2022/1040331-2/200 19.09.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

2022/1040331-3/200 19.09.2022 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m
Bestemmelse om vedlikehold
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

Da eiendommen er under utbygging 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:

Avtalebetingelser:

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper

Med utgangspunkt i avhendingslovens (avhl.) § 2-11 stiller selger garanti i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringslova § 12 ved salg av ny bolig eller fritidsbolig til forbruker innen seks måneder etter fullføring. Garantien gjelder i fem år fra overtaking og skal utgjøre fem prosent av kjøpesummen. En slik garanti vil bli stilt forutsatt at bud aksepteres før 01.07.2024. Selges eiendommen etter denne dato stilles ingen garanti.

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes

som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. Eiendommen kan også ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel.

Når kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil bli stilt garanti etter avhl. § 2-11, jf. buofl. § 12, i tilfeller hvor kjøper ikke er forbrukerkjøper.

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Forsinkelse kjøper:

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

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

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge

betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking:

Energimerke vil være vedlegg til kontrakt.

Arealoppmåling:

Arealoppmåling er foretatt av Fyksen Takst , dato 13.03.2024 for E-4-4 og 02.07.2024 for E5-5.

Transport/endring av avtalen:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr:

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

Vedlegg til kontrakt:

Budsjett, vedtekter, grunnbok, energiattest, arealoppmåling, tinglyst seksjonering, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt og kan fås ved henvendelse til megler.

Meglerns rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:

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

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle

misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsvalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

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

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

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

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

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

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

Meglernes vederlag (eks. mva.) som bekostes av selger:

Provisjon 1,2 % av totalt salgssum pr. enhet,- / oppgjørshonorar kr 3.920,- pr. enhet.

Boligkjøperforsikring:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som

kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

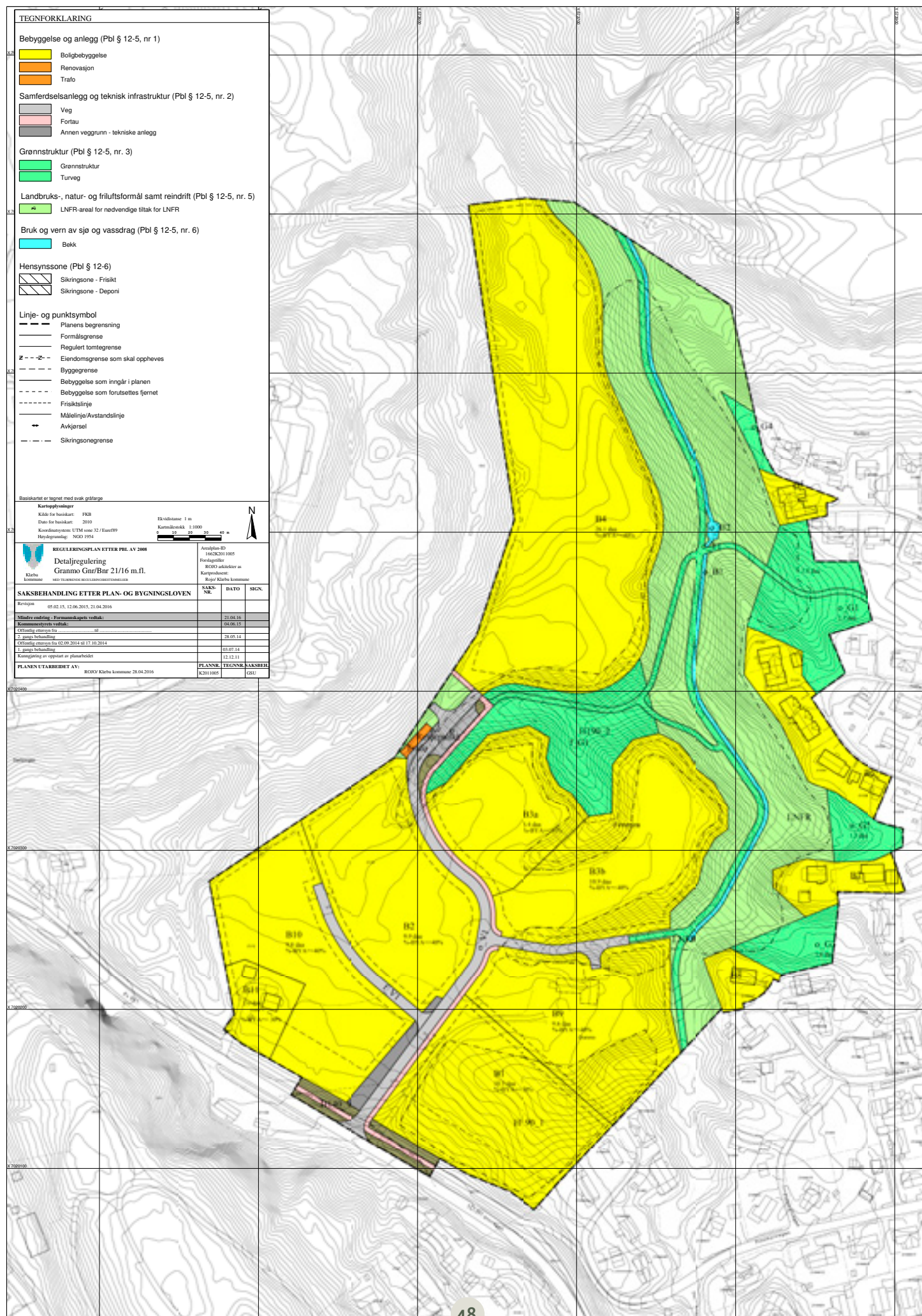
Fastpris:

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. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

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





GRANMO GÅRD, gnr/bnr 21/16 m.fl. - forslag til detaljert reguleringsplan REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 11/2238

Dato for siste revisjon av plankartet	28.04.2016
Formannskapet – 1. gangs behandling	03.07.2014
Formannskapet – 2. gangs behandling	28.05.2015
Kommunestyret – dato for vedtak	04.06.2015
Granmo Eiendomsutvikling AS – forslag til mindre endring	23.12.2015
Formannskapet – mindre endring, dato for vedtak	21.04.2016

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket ROJO/Klæbu kommune og sist datert 28.04.2016.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg:
 - Boligbebyggelse (1110)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (2010)
 - Fortau (2012)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
- Grønnstruktur
 - Grønnstruktur (3001)
 - Turveg (3031)
- Landbruks-, natur- og friluftsområder
 - LNFR (5100).
- Hensynssone
 - Sikrings-, støy- og faresone; Deponi
 - Sikrings-, støy- og faresone; Frisikt

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan for boligbebyggelse

Sammen med søknad om tiltak skal det for hvert delfelt innsendes detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde og bebygde delen av delfelt, samt tilhørende uteoppholdsareal. Planen skal vise tomteinnndeling (jfr. § 4.2), lokalisering av avkjørsler, adkomster, renovasjon, parkeringsplasser, uteoppholdsareal og lekeområder med møblering samt beplantning, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal være høydesatt. Den skal vise plassering av bebyggelsen, herunder høydeplassering målsatt ved inngangspartiet. Felles uteareal skal være universelt utformet. Dersom dette ikke lar seg gjøre overalt, må det begrunnes og/eller dokumenteres.

3.2 Avfallshåndtering

For hvert enkelt delfelt skal det etableres punkt(er) for nedgravde containere for henholdsvis brennbart restavfall og papp/papir. Ved snuplass veg o_V1 mellom B2 og B4 skal det etableres en nedgravd container for glass og metall, og et reservepunkt.

3.3 Lekeplass

For området skal opparbeides felles nærlekeplasser på hvert delfelt. Størrelse på opparbeidet lekeplass skal beregnes ut i fra 10 m² pr bolig og med en maksimal avstand på 100 m fra bolig til nærlekeplass. Utforming, størrelse og antall skal være i tråd med den enhver tids gjeldende veileder.

3.4 Veg-, vann- og avløpsplan

Med søknad om tiltak skal det følge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp. Vann- og avløpsplan skal vise avløpssystemet helt til Osbekken. Det må dokumenteres kapasitet både for overvanns- og spillvannsløsninger. Arbeidet skal utføres i samråd med Klæbu kommune, som også skal godkjenne planen.

3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass

Riggplass skal primært legges til regulert byggeområde eller ikke opparbeidet fellesareal. Plassering avklares ved søknad om tillatelse til byggetiltak.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

4.1 Parkering

Ved søknad om tiltak etter planen skal parkeringsdekningen være 2 plasser pr enebolig/kjedehus, mens det for øvrig bebyggelse skal være 1,5 bilplass pr boenhet/70m² BRA. Disse kan ligge på egen grunn eller felles parkeringsplasser.

4.2 Tetthet, byggehøyder, plassering og utforming

Planområdet skal på delfelt avsatt til boligutbygging utnyttes med en tetthet på 3-5 boliger pr dekar basert på delfeltens bruttoareal. I tilfeller der delfelt, med hensyn på antall boenheter, ikke utbygges fullt ut i ett trinn, skal ikke bebyggelsen oppføres på en slik måte at den vanskeliggjør en fremtidig full utnyttelse av tomte/feltet.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet. Beregning av utnyttelse skal baseres på delfeltens bruttoareal.

For boliger oppført innenfor planområdet tillates 2 etasjer + innredet loft, med en maksimal gesimshøyde 6,5 m. For leilighetsbygg tillates 3 etasjer + innredet loft, med gesimshøyde maks 9,5 meter. For den interne fordelingen mellom antall leiligheter og småhusbebyggelse refereres det til illustrasjonsplaner dat. 14.05.2014 som fungerer som veiledende med hensyn til fordeling.

Alle tak skal ha ikke-reflekterende takteking. Frittstående garasjer tillates oppført med maksimal gesimshøyde på 2,5 m over gjennomsnittlig terreng. Parallellstilte garasjer tillates oppført inntil 2,0 m fra regulert vegareal. Garasjer og boder tillates oppført inntil 1,0 m fra formålsgrense.

4.3 Grad av utnytting

For felt B1-B4 og B9-B10 er maksimalt tillatt % BYA = 40 %.

For felt B11 er maksimalt tillatt % BYA = 30 %.

For felt B5-B8 gjelder eksisterende reguleringsplan K1976002/K1983004/K1989004.

4.4 Bebyggelse

Innenfor felt B1-B4 og B9-B10 skal det oppføres bebyggelse ihht § 4.2. Bebyggelsen tillates i tillegg oppført med kjeller.

For felt B5-B8 gjelder eksisterende reguleringsplan K1976002/K1983004/K1989004.

4.5 Støy

Innenfor felt B1 og B10 skal bebyggelsen med tilhørende uteareal ivareta krav og retningslinjer angitt i T-1442/2012.

4.6 Uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal for boligene løses på egen grunn; bakkenivå, takterrasse og balkonger. Takterrasser og balkonger kan regnes med i uteromsregnskapet.

4.7 Nettstasjon

Det skal etableres nettstasjon i området, plassert ved snuplass veg o_V1 mellom B2 og B4.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

o_V1 er offentlig veg.

f_V1 er felles veg for alle boliger innenfor felt B10.

5.2 Dimensjonering og utførelse

Veg o_V1 skal utformes som adkomstveg med fast dekke med bredde 5 m og regulert bredde 6,5 m (skulder på 1,0+0,5m) for å ivareta snøopplagring. Fortau skal opparbeides med fast dekke med en bredde på 2,5 m. Felles veger internt for de enkelte delfeltene skal dimensjoneres med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Utover dette utformes veg ihht Håndbok T017-A1. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

Det skal bygges gateløys langs offentlige og felles veger.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Felles grønnstruktur.

Felles grønnstruktur f_G1 er felles for alle boligene i området.

6.2 Offentlig grønnstruktur.

o_G1, 2 og 3 er offentlig grønnstruktur.

6.3 Turveg

Turveg o_T1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med grusdekke. Vegen skal fungere som en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen. Den skal være kjørbare med traktor, og kan også benyttes som driftsveg. Det skal bygges gateløys på strekningen fra Rydlandsvegen til veg o_V1.

6.4 Parkering

Det kan opparbeides en felles parkeringsplass for inntil 12 plasser. Plassene skal ikke inngå i regnskapet for plassene tilknyttet boligsøknadene.

§ 7 LANDBRUK, -NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

7.1 Naturformål

LNf reguleres til naturformål.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Deponi

8.1.1 Krav til massene

- Innenfor hensynsonene deponi, kan det fylles med rene masser, som defineres som jord, myr, stein, sand, grus og leire. Massene må tilfredsstillende tilstandsklasse 1 i Klifveileder TA-2553/2009.
- Mottakskontroll av massene må gjennomføres og dokumenteres – mengde, opprinnelsessted og tilstandsklasse skal dokumenteres

8.1.2. Geoteknikk – krav til utførelse av fyllinger

Det forutsettes at fyllinger utføres etter følgende punkter:

- Illustrasjon, prinsippskisse/detaljert profil, lengdeprofil og tverrprofiler dat. 15.01.2015, utarbeidet av Rambøll, skal ligge til grunn for utførelse og avslutning av fyllingen. Finnmyrbekken og offentlige turstier er også vist på plankartet. Justeringer kan tillates ved utarbeidelse av utomhusplan og tillatelse til tiltak.
- Oppfyllingen skal skje lagvis, og starte med nedre del av fyllinga.
- Endeavslutning av fyllingen utføres med helning 1:8 eller slakere.
- Det skal etableres drencslag i bunnen av fyllingene.
- Det skal etableres drencribber ihht prinsippskisse/detaljert profil dat. 15.01.2015.
- Før fyllingsarbeidet starter, skal plan for gjennomføring godkjennes av geotekniker. Dersom det ansees som nødvendig kan geotekniker også kreve at det utføres kontroll av utførelsen, KUT.
- Massene for fyllingene skal ikke mellomlagres i området før utfyllingen, men transporteres inn og legges direkte i fyllingen.
- Dersom det skal etableres bygg oppå noen av fyllingene, skal rådgivende ingeniør Geoteknikk engasjeres for godkjenning av plassering.

8.1.3 Tilbakeføring av Grønnstruktur og LNFR - deponi

De deler av planområdet som blir berørt av massedeponi skal revegeteres og opparbeides etter følgende punkter:

- Rekkefølge og/eller driftsretning må utarbeides og godkjennes av Klæbu kommune
- Utomhusplan for hoveddalen «Finnmyrbekken» skal utarbeides og godkjennes av Klæbu kommune. Illustrasjon, prinsippskisse/detaljert profil, lengdeprofil og tverrprofiler dat. 15.01.2015, utarbeidet av Rambøll, skal ligge til grunn, jf. pkt. 8.1.2.
- Opparbeidelsen skal ivareta en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen, inklusive en kryssing av Finnmyrbekken.

8.1.4 Anleggsperioden

- Plan for beskyttelse av naboomgivelsene mot støy og andre ulemper i anleggsfasen skal følge søknad om tiltak. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet, renhold og støvdemping, tiltak for å sikre tilfredsstillende lydforhold. Planen skal beskrive eventuelle avbøtende tiltak. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge og anleggsarbeider kan igangsettes. I anleggsperioden skal støykrav som angitt i T-1442 kapittel 4 oppfylles.

8.1.5 Andre vilkår – krav til utførelse av fyllinger

Vilkår satt i Formannskapetets vedtak av 16. jan. 2014 skal gjelde for denne plan:

- Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord på arealet. Matjord som ikke brukes innenfor planområdet, skal primært brukes til landbruksformål.
- Krav om vakthold ved avkjørsel/gang- og sykkelveg ved skolestart og skoleslutt.
- Driftstiden innenfor oppfyllingsområdet er kl. 07.00-19.00 på hverdager. Det tillates ikke drift på lørdager, søndager og helligdager.

8.2 Frisikt

Innenfor hensynsonene frisiktzone, skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over bakkenivå.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan for det enkelte delfelt

Utomhusplanen for det enkelte delfelt for boliger skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

9.2 Geoteknikk – krav til dokumentasjon – felt B10 og B11

Før det gis tillatelse til utbygging innenfor felt B10 og B11, skal det legges fram geoteknikk dokumentasjon ihht kravene i TEK 10's kap. 7/plan- og bygningslovens bestemmelser om sikker byggegrunn.

9.3 Veg-, vann- og avløpsanlegg

Tiltak etter veg-, vann- og avløpsplanen, og som er nødvendig for utbyggingen av det enkelte delfelt, skal være etablert før det gis brukstillatelse til boliger i feltet.

9.4 Felles grønnstruktur

f_G1 skal være ferdig opparbeidet iht. bestemmelsene i pkt. 9.6 før det gis brukstillatelse til første bolig i området.

9.5 Felles lekeareal

Før det gis brukstillatelse for boliger i det enkelte delfelt, skal felles lekeareal innenfor delfeltet være ferdig opparbeidet.

9.6 Utomhusplan for deponi, landbruks-, natur- og friluftsområder

Utomhusplan for hoveddalen «Finnmyrbekken», med bl.a. turveg o_T1, skal utarbeides og godkjennes av Klæbu kommune før brukstillatelse for første bolig gis. Arbeidet angitt i utomhusplan skal ferdigstilles innen 1 år etter fullført deponi, og senest innen 31.12.2017.

Fylling langs Finnmyrbekken, jf. illustrasjon og profiler dat. 15.01.2015, kan ikke påbegynnes før det er utstedt ferdigattest, eventuelt etter behandling av endringssøknad, for den delen av NVE's sikringstiltak som arealmessig omfattes av detaljreguleringen.

9.7 Offentlig turveg utenfor planområdet

Offentlig turveg o_T1 skal forlenges gjennom friområder til Rydlandsvegen og Finnmyra (tverrforbindelse mellom Finnmyrvegen og Ordfører J. Nerviks veg). Forlengelsene omfatter strekninger på henholdsvis ca. 100 m og 90 m. Krav til standard i pkt. 6.3 og krav stilt i pkt. 9.6 gjelder også for forlengelsene av turvegen.

9.7 Forurenset grunn

Før det gis igangsettingstillatelse etter plan- og bygningsloven må tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn i tråd med forureningsforskriftens kapittel 2: Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider være godkjent av forureningsmyndigheten. Alternativt må dokumentasjon av at grunnen ikke er forurenset forevises forureningsmyndigheten.

9.8 Veg/Trafikksikker skoleveg

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før fortau langs veg o_V1 er opparbeidet.

9.9 Rensekapasitet for avløp

Tiltak for utbygging av boliger i det enkelte delfelt kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig renskapasitet for avløp.

9.10 Skolekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger i det enkelte delfelt kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

9.11 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen innenfor de enkelte delfelt i planen kan deles i flere etapper. Det kan ikke foregå utbygging i mer enn 3 delfelt samtidig. Felt B10 kan bebygges uavhengig av og i tillegg til de øvrige felt, men ikke før veg o_V1 er bygd fra Fv 921 til veg f_V1.

V E D T E K T E R

for

SAMEIET GRANMOLUNDEN 1

(org. nr. 931 601 431)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 16.10.23.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Granmolunden 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra 13.03.2023.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Granmolunden 2.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 521, bnr. 536 i Trondheim kommune.

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

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

Arealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1, skal brukes og vedlikeholdes særskilt av den enkelte seksjonseier. Arealene kan ikke benyttes av andre på en slik måte at det er til sjenanse for seksjonseier.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

(2) Hver seksjonseier har bruksrett til utomhusarealer på bakkenivå som naturlig flukter til den enkelte seksjon jf. vedlegg 1. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av tilhørende uteområde. Dette inkluderer regelmessig klipping av gresset, fjerning av ugress, og generelt vedlikehold for å sikre at området fremstår som velstelt og estetisk tiltalende. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

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

(6) Det er tillatt for montering av utvendig solskjerming i sameiet etter skriftlig godkjenning fra styret. Den enkelte står fritt til å velge leverandør, så lenge løsning og farge på kassett og duk av solskjerming står i stil med resten av sameiet. Hver enkelt står også fritt til å benytte seg av en til hver tid gjeldende avtale sameiet har gjort med gjeldende leverandør.

- Farge: RAL 7012 Basalt Grey

Kostnader og ansvar for vedlikehold og reparasjoner av solskjerming tilfaller seksjonen installasjonen tilhører. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

(7) Utvendig montering av paviljong, vinterhager eller inn-glassing, kan utføres på egen veranda, etter skriftlig godkjenning fra styret. Det skal benyttes samme farge som vindu, solskjerming, leegger og markiser. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter.

(8) Baksida av carport kan kles igjen med panel eller en port etter skriftlig godkjenning fra styret. Det er kun tillatt å benytte kledning i lik kledning på utvendig bod. Det forutsettes at montering er gjort iht. en vær tid gjeldende lover med forskrifter. Krav om rømningsvei må overholdes.

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

3-2 Ordensregler

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

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Hver seksjon har enerett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport iht. vedlegg 1.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Den enkelte seksjonseier står fritt til å omgjøre plen foran sitt eget hus til parkering.

4-3 Vedlikehold

Den enkelte sameier er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporten.

4-4 Kostnader

Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av carporter ligger på den enkelte eier av carporten.

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

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

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

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

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren. Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at yttervegger males. Maling bør avtales og samkjøres med andre seksjonseiere på tilhørende rekke. Ansvar for maling av «felles yttervegg» utføres av seksjonseier med tilknyttet adgang til veranda og carport. "Felles yttervegg" refererer til den delte ytterveggen som ligger mellom boligene. Den enkelte seksjonseier påkoster og kjøper inn maling for sin del og ansvarsområde. Hver enkelt seksjonseier plikter å gjøre tilstrekkelige tiltak for og ivareta at HMS overholdes.

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

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

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

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kontingent velforening/realsameie som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for

det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Taushetsplikt

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

8-7 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

Driftsbudsjett og felleskostnader for REALSAMEIET GRANMOLUNDEN 2

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	Antall leiligheter:						
	Prisutvikling i %:						
	52						
	2,5						
INTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	BUDSJETTFORUTSETNINGER	
Utbetaling startkapital	520 000					Felleskostnader:	
Felleskostnader drift	270 000	276 750	283 669	290 760	298 029	Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.	
Kabel-TV/Bredbånd	343 200	351 780	360 575	369 589	378 829	Kontingenten fordeles flatt per seksjon i de 6 sameiene. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Endringer i driftsbudsjett kan medføre endringer i kontingenten.	
Sum inntekter	1 133 200	628 530	644 243	660 349	676 858	Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse.	
KOSTNADER							
Retningsførerhonorar	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	Kabel-TV/Bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.	
Bygghonorar	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.	
Åpne vedlikehold	78 000	79 950	81 949	83 997	86 097	Drift og vedlikehold inkl. brøyting, strøing, plenklipp, vedlikehold lekeplass etc.	
Drifts- og serviceavtaler	150 000	153 750	157 594	161 534	165 572	Endringer i felleskostnadene:	
Fellesstrøm	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.	
Kabel-TV/Bredbånd	343 200	351 780	360 575	369 589	378 829		
Andre driftsutgifter	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038		
Sum kostnader	613 200	628 530	644 243	660 349	676 858		
DRIFTSRESULTAT	520 000	0	0	0	0		
RSRESULTAT	520 000	0	0	0	0		
Resultat	520 000	0	0	0	0		
Disponible midler 01.01	0	520 000	520 000	520 000	520 000		
Disponible midler 31.12	520 000	520 000	520 000	520 000	520 000		
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50		

Snr	Sameie	Seksjoner i sameiet	Felleskostn. drift pr mnd	Kabel-TV/Bredbånd pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
1	Sameie 1	7	3 029	3 850	6 879
2	Sameie 2	14	6 058	7 700	13 758
3	Sameie 3	6	2 596	3 300	5 896
4	Sameie 4	14	6 058	7 700	13 758
5	Sameie 5	5	2 163	2 750	4 913
6	Sameie 6	6	2 596	3 300	5 896
		52	22 500	28 600	51 100

Driftsbudsjett og felleskostnader for SAMEIET GRANMOLUNDEN 2

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	Antall leiligheter:						
	Prisutvikling i %:						
	14						
	2,5						
INTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	BUDSJETTFORUTSETNINGER	
Utbetaling startkapital	140 000					Felleskostnader:	
Felleskostnader drift	169 550	173 789	178 133	182 587	187 151	Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.	
Velforeningskontingent	165 092	169 220	173 450	177 786	182 231	Alle felleskostnader er fordelt flatt samt kontingent til velforeningen. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.	
Sum inntekter	474 642	343 008	351 584	360 373	369 382	Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.	
KOSTNADER							
Retningsførerhonorar	43 550	44 639	45 755	46 899	48 071	Det er pliktig medlemskap i Realsameiet Granmolunden 2. Det er satt en velforeningskontingent på ca. 990kr pr mnd pr enhet. Kontingentet er beregnet for løpende-, sommer/ vinter vedlikehold og kabel-TV/bredbånd er estimert til kr. 550,- pr. enhet pr. mnd.	
Bygghonorar	14 000	14 350	14 709	15 076	15 453	Startkapital på 10 000kr pr seksjon betales inn ved overtagelse samt 5 000kr pr seksjon er til velforeningen.	
Åpne vedlikehold	21 000	21 525	22 063	22 615	23 180	Kommunale avgifter (vann, avløp, eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.	
Velforeningskontingent	165 092	169 220	173 450	177 786	182 231	Endringer i felleskostnadene:	
Bygningsforsikring	70 000	71 750	73 544	75 382	77 267	De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening og realsameie kan også bli endret når disse kommer i drift.	
Fellesstrøm	14 000	14 350	14 709	15 076	15 453		
Andre driftsutgifter	7 000	7 175	7 354	7 538	7 727		
Sum kostnader	334 642	343 008	351 584	360 373	369 382		
DRIFTSRESULTAT	140 000	0	0	0	0		
RSRESULTAT	140 000	0	0	0	0		
Resultat	140 000	0	0	0	0		
Disponible midler 01.01	0	140 000	140 000	140 000	140 000		
Disponible midler 31.12	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000		
Antatt endring FK fra 01.01:	0,00	2,50	2,50	2,50	2,50		

Snr	Type	Tinglyst seksjonsbrøk	Felleskostn. drift pr mnd	Velforeningskontingent pr mnd	Totale felleskostnader pr mnd
1	Enebolig	1	1 009	983	1 992
2	Enebolig	1	1 009	983	1 992
3	Enebolig	1	1 009	983	1 992
4	Enebolig	1	1 009	983	1 992
5	Enebolig	1	1 009	983	1 992
6	Enebolig	1	1 009	983	1 992
7	Enebolig	1	1 009	983	1 992
8	Enebolig	1	1 009	983	1 992
9	Enebolig	1	1 009	983	1 992
10	Enebolig	1	1 009	983	1 992
11	Enebolig	1	1 009	983	1 992
12	Enebolig	1	1 009	983	1 992
13	Enebolig	1	1 009	983	1 992
14	Enebolig	1	1 009	983	1 992
		14	14 129	13 758	27 887



Bindende bekreftelse på kjøp for Granmolunden Bolig nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

Jeg ønsker å bli kontaktet 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(e):

Navn _____ Navn _____

Personnr. _____ Personnr. _____

Tlf. _____ Tlf. _____

E-post: _____ E-post: _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Poststadr.: _____ Poststadr.: _____

Dato / sted: _____ Dato / sted: _____

Underskrift: _____ Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Malin Pedersen
Eiendomsmegler
Mobil 911 64 806
malin.pedersen@em1.no



Jørgen Viken
Eiendomsmegler
Mobil 994 82 197
jorgen.viken@em1.no