

# Kløvertunet, 9 familievennlige rekkehus i Sjetnegrenda

Illustrasjon. Endringer vil forekomme

**TOBB**



EiendomsMegler **1**

Kløvertunet, eller som noen også liker å kaller det:  
**"lykke på jord"**



## Den gode grendefølelsen

Kløvertunet, salgstrinn 3 i Sjetnegrenda, får 9 romslige og familievennlige rekkehus. Dette blir en trygg base for hele familien, i et nabolag hvor fellesskap, trygghet og tilhørighet er nøkkelord.

At vi kaller det nye nabolaget for Sjetnegrenda er ingen tilfeldighet. Her vil du virkelig få alle fordelene av å bo i en grend – ditt eget nabolag med ny barnehage, ny skole, helt ny idrettshall, fotballbaner, lysløype, skogsstier og ørretkulper. Nærbutikk og godt kollektivtilbud har du også her. Den gode følelsen av å bo rett i nærheten.

En av de aller beste grunnene til å velge Kløvertunet er nærheten til de allsidige turområdene langs Nidelva. Finn fram termos, fiskestang og bærs spann – her er veien kort til en aktiv fritid på alle kanter.







Illustrasjon. Endringer vil forekomme

## Fem grunner til å velge Kløvertunet

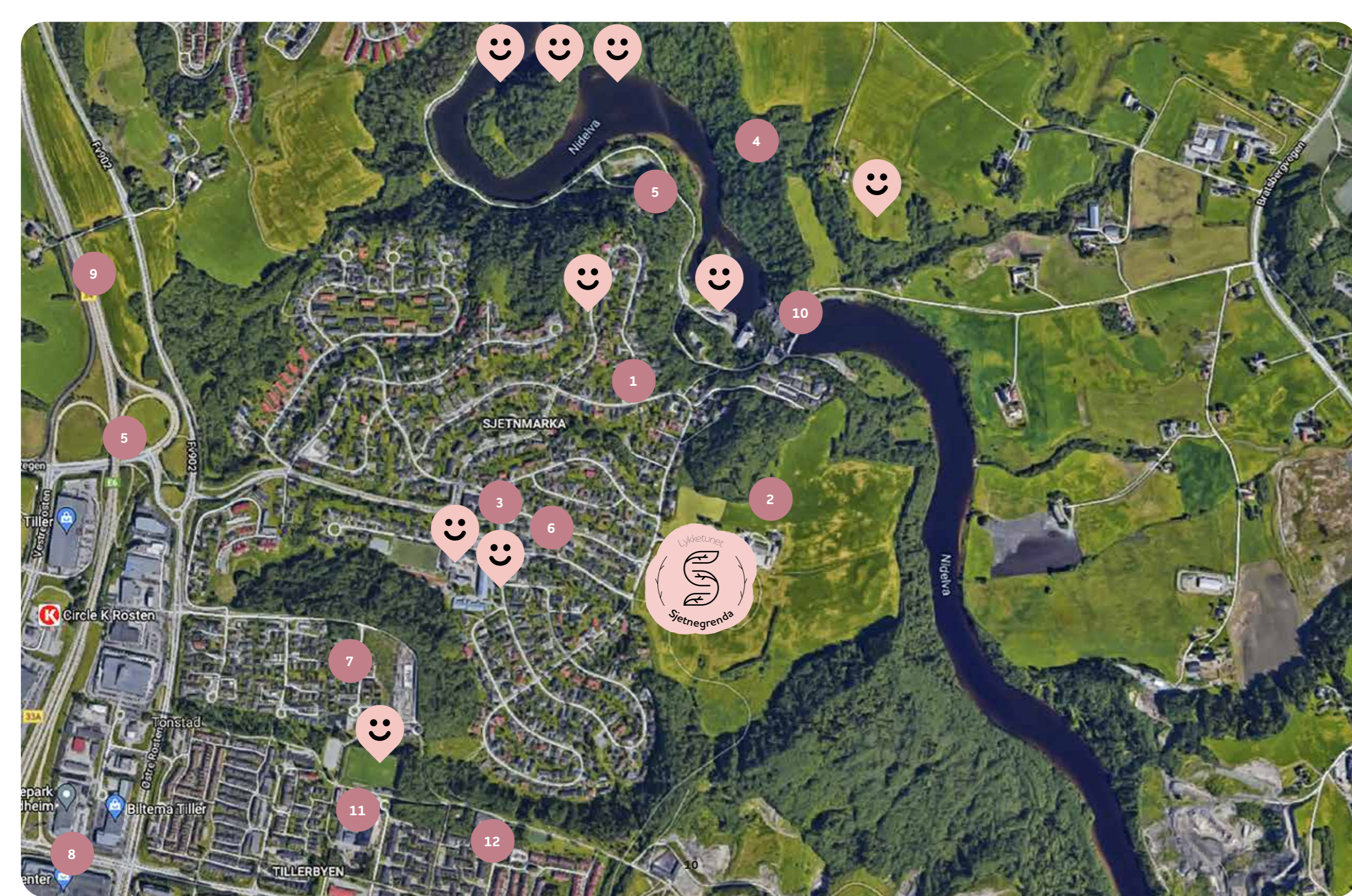
**REKKEHUSENE** // Gled deg til å flytte inn i helt ny bolig. Her bygger vi romslige, familievennlige rekkehus med høy standard og smart bruk av plassen – en perfekt base for aktivt familieliv. Ikke mye slår følelsen av at alt er helt nytt!

**BELIGGENHETEN** // Her bor du rett i nærheten av nesten alt en aktiv familie kan ønske seg i hverdagen – egen lysløype, fine fiskeplasser, turstier, dyreliv, fotballbaner og helt ny idrettshall. Med ny vei inn fra Tiller og et meget godt kollektivtilbud er veien kort til dagligvarer, kjøpesenter og Trondheim sentrum.

**FRITIDSTILBUDENE** // Sjetnemarka har alltid vært ei aktiv grend med mange aktiviteter. Idrettslaget Sjetne IL er et aktivt idrettslag med tilbud for fotball, håndball, innebandy, ski, friidrett, trim og allidrett. Her er også skolekorps og kor for barn og voksne, teaterlag og en veldrevet frivilligsentral med mange aktiviteter. Nevnte vi TOBB-hallen med eget styrkerom?

**LYSLØYPA OG ØRRETKULPENE** // Det er ikke tilfeldig at Sjetnemarka har levert VM-vinnere og OL-deltakere i skisporet. Her har idrettslaget og entusiastiske ildsjeler sørget for gode skiløyper og høy aktivitet i eget nabolag. Rett rundt svingen finner du Nidelva med flott ørret og masse gode fiskeplasser.

**TOBB** // Vi er Midt-Norges største boligbyggelag og har bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer helt siden 1945. Med vår erfaring og kompetanse gir vi deg tryggheten du ønsker i hverdagen gjennom smart forvaltning, nyttige tjenester og personlig rådgivning.



- 1 LEIRFOSSEN BARNEHAGE
- 2 LUNDERHAUGEN BARNEHAGE
- 3 SJETNE SKOLE
- 4 LEIRA NATURRESERVAT
- 5 FOSSESKANSEN BARNEHAGE
- 6 DAGLIGVARE
- 7 BRINKEN BARNEHAGE
- 8 CITY SYD
- 9 TIL TRONDHEIM SENTRUM
- 10 ØVRE LEIRFOSS KRAFTVERK
- 11 TONSTAD SKOLE
- 12 TILLERBYEN



Dra på oppdagelsestur i ditt nye nærområde og opplev et skattekammer av opplevelser og glede. God tur!





NIDELVA // En kort sykkeltur fra Sjetnegrenda ligger naturparken ved Nedre Leirfoss, hvor du kan fiske i Nidelva, leke, mate ender eller grille.



LEIRFOSSENE // Ikke mye smaker bedre enn ekte villbringebær.



ØVRE LEIRFOSS // Erfarne fiskere kan fortelle deg at akkurat her er det mye fin ørret.



TOBB-BANEN // Mye aktivitet og gode støttespillere på laget.



Sjetnegrenda // Aktiv fritid  
og godt vennskap.



SJETNE SKOLE // Rom for å  
utfolde seg i og etter skoletid.



## Arkitektens ord

Kløvertunet er tredje salgstrinn i Sjetnegrenda, som etter planen skal transformeres til en helt ny og spennende bydel. Nå legges 9 flotte rekkehus ut. Boligene har gode private områder mot vest, samt parkering nær til husene. På nabotomten planlegges barnehage, og det blir et trygt og godt bomiljø for barn. Det er lagt vekt på store balkonger, gode lys- og solforhold for alle rekkehusene, og en orientering mot sør-vest. Her vil det bli moderne rekkehus med arealeffektive løsninger, som er godt egnet for barnefamilier eller voksne som vil ha mer plass og uteareal enn hva en leilighet kan tilby. Dette vil bli en fin ny bydel for liten og stor - litt landsby og litt by.

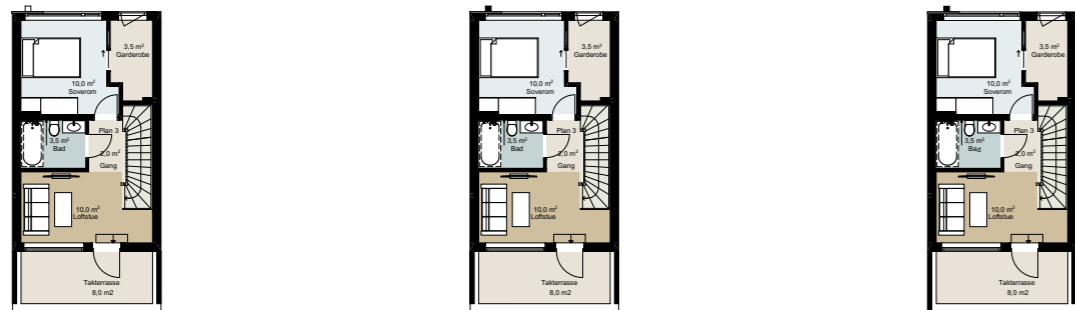


## Situasjonsplan BK4 og BK5



# Etasjeplaner

Rekke E. BK4



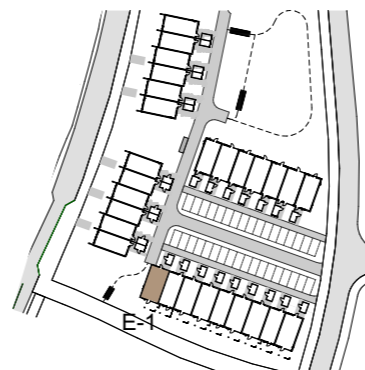
Hus E - 3. etasje



Hus E - 2. etasje



Hus E - 1. etasje



## Hus E-1

106 kvm BRA  
106 kvm P-rom

4 soverom  
2 bad

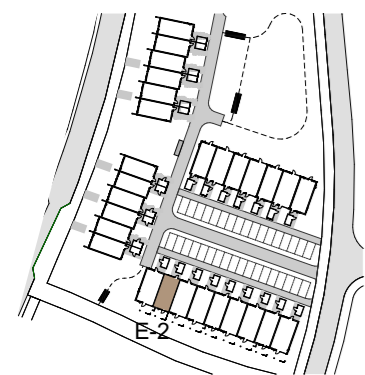


Boligen ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.



1. etasje

2. etasje



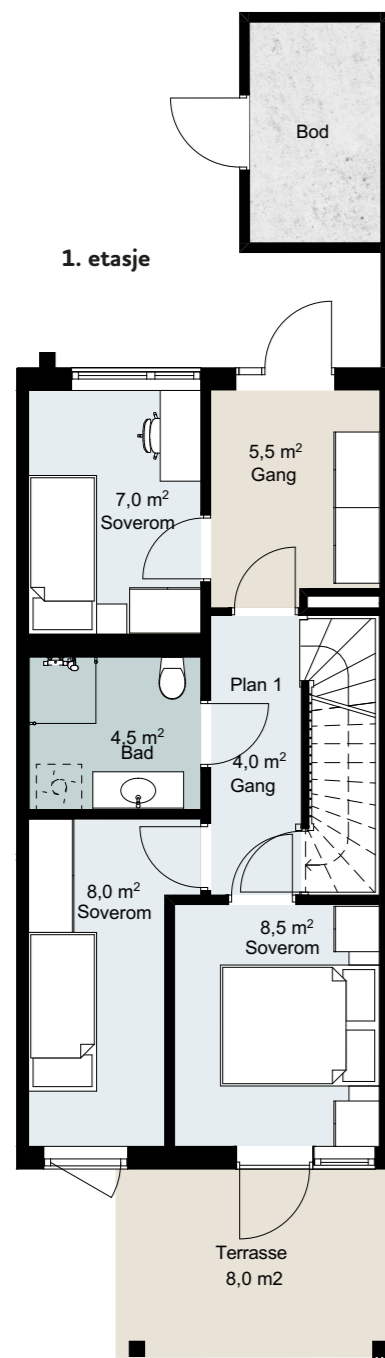
## Hus E-2

128 kvm BRA  
128 kvm P-rom

4 soverom  
2 bad

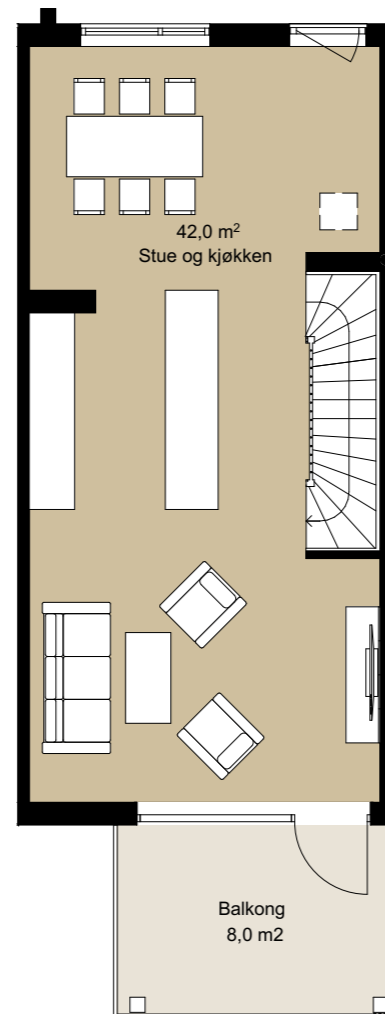


Boligen ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

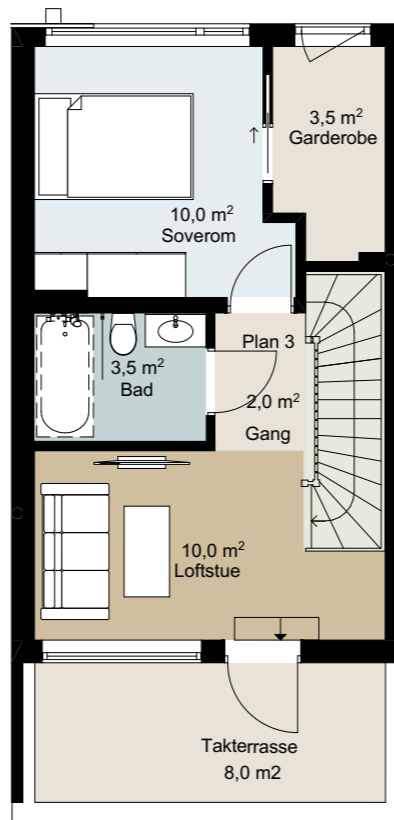


1. etasje

2. etasje



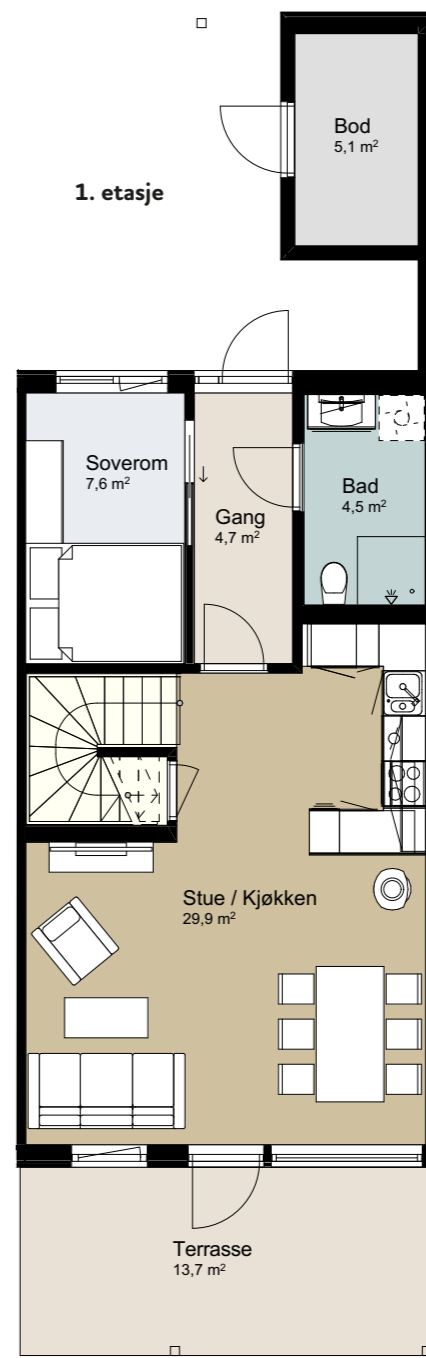
3. etasje



## Hus E-3

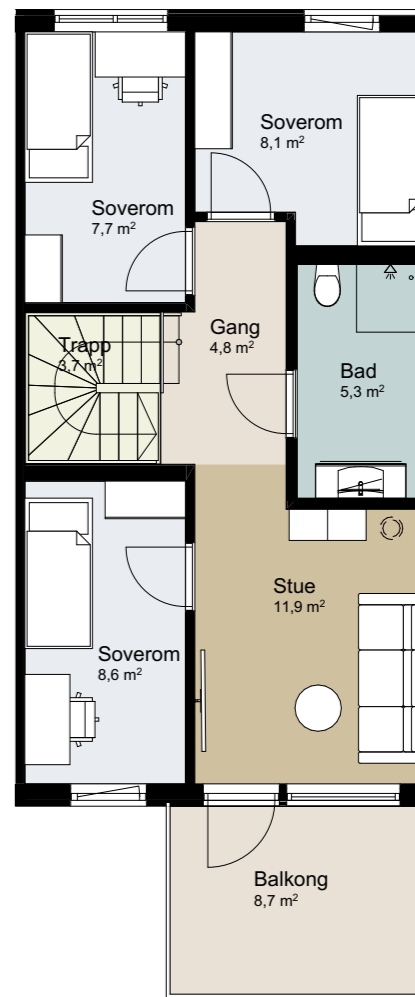
BRA-i: 106,4 kvm  
BRA-e: 5,1 kvm  
BRA: 111,5 kvm

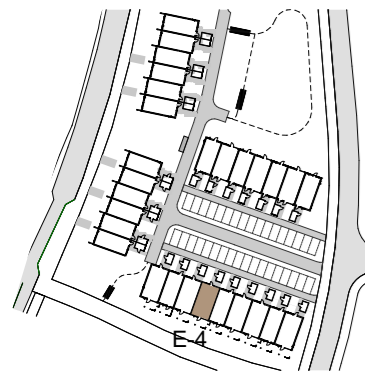
4 soverom  
2 bad



1. etasje

2. etasje

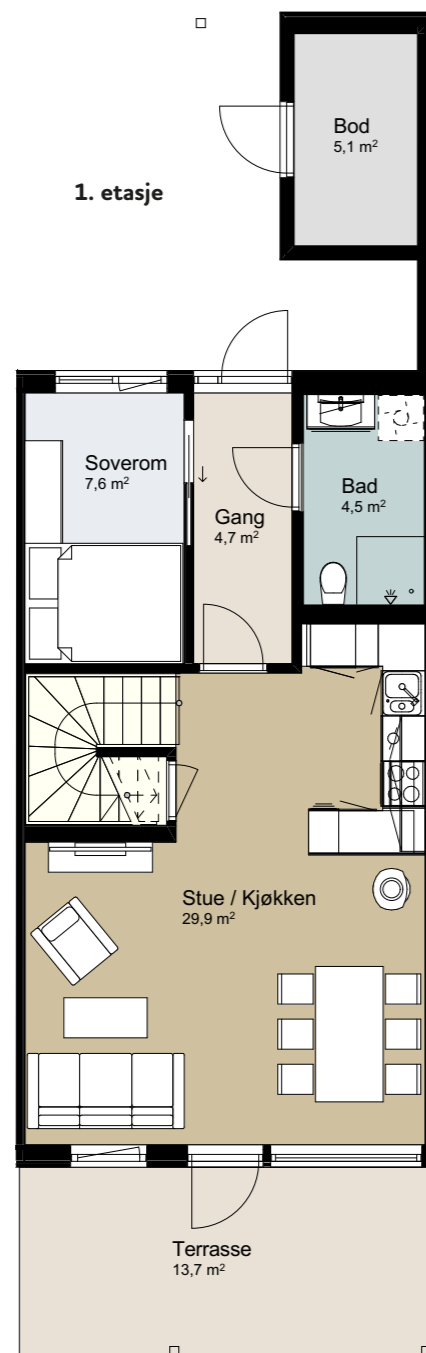




## Hus E-4

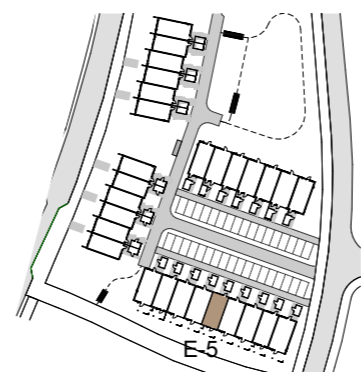
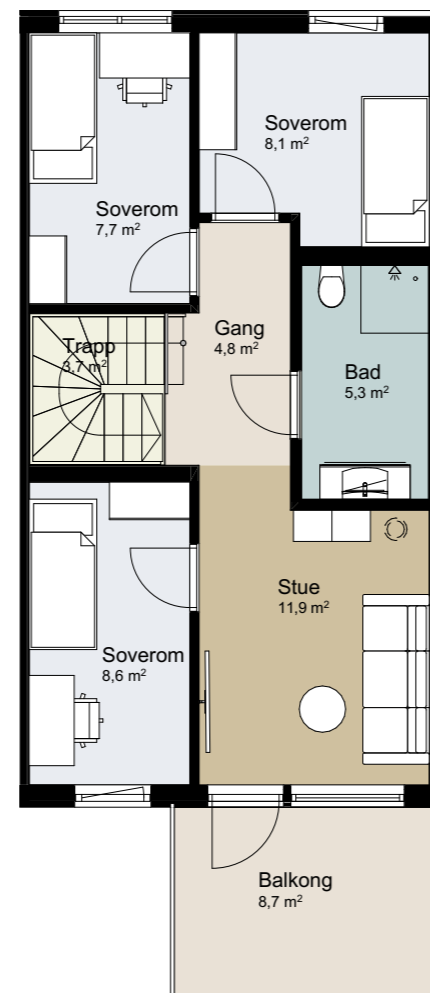
BRA-i: 106,4 kvm  
 BRA-e: 5,1 kvm  
 BRA: 111,5 kvm

4 soverom  
 2 bad



24

## 2. etasje



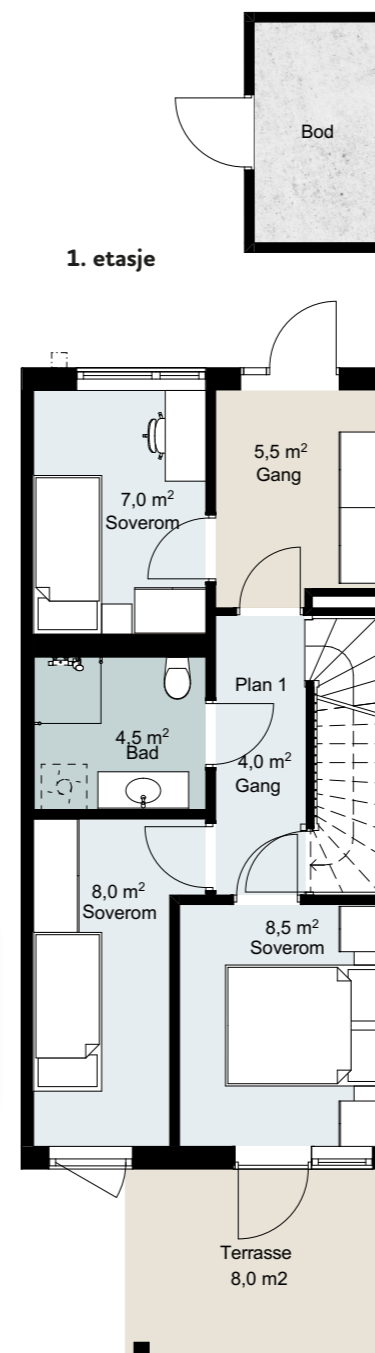
## Hus E-5

128 kvm BRA  
 128 kvm P-rom

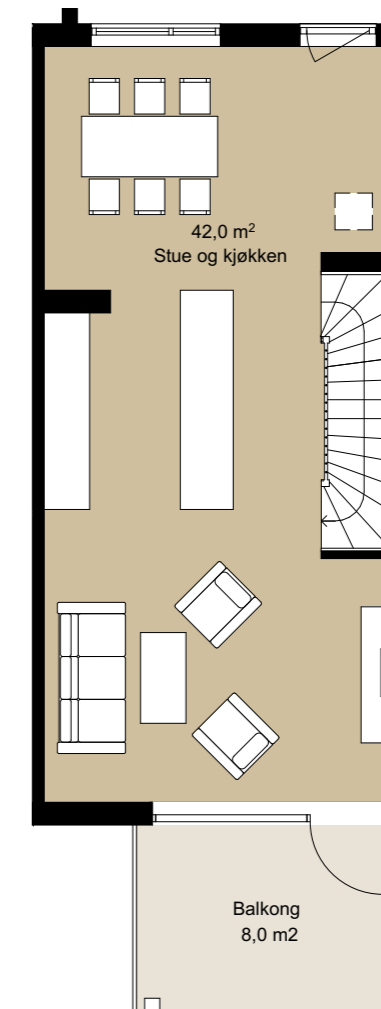
4 soverom  
 2 bad



Boligen ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

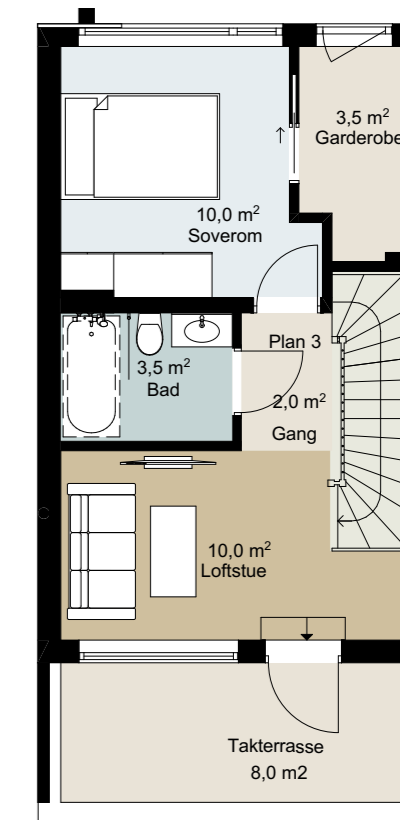


## 2. etasje



25

## 3. etasje

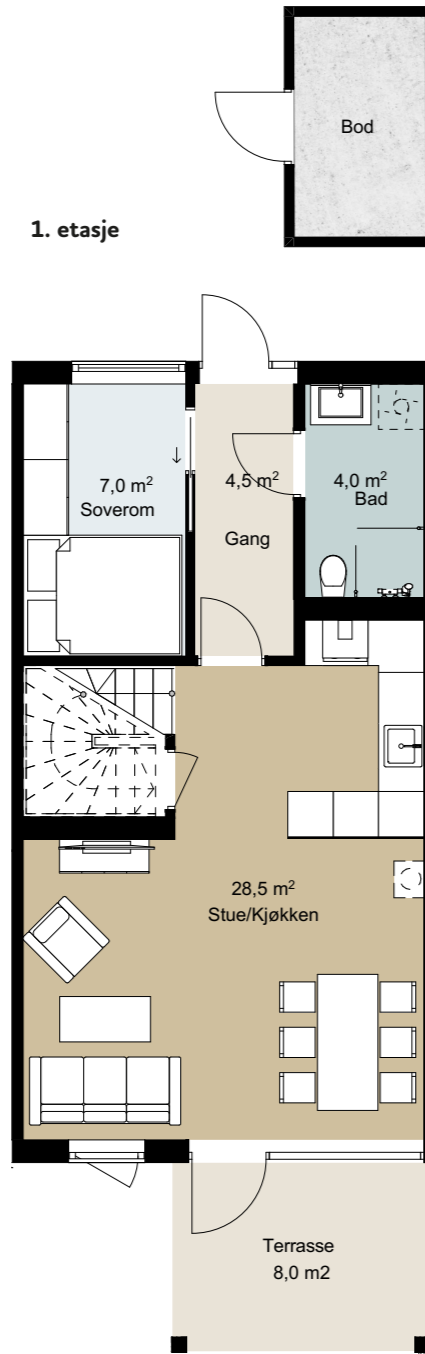




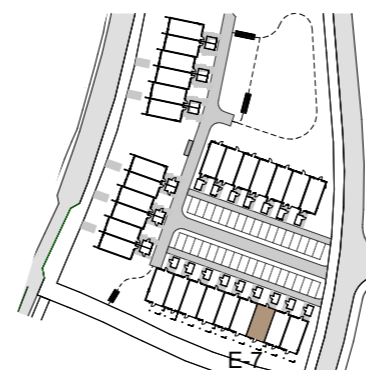
## Hus E-6

BRA-i: 106,4 kvm  
BRA-e: 5,1 kvm  
BRA: 111,5 kvm

4 soverom  
2 bad



26



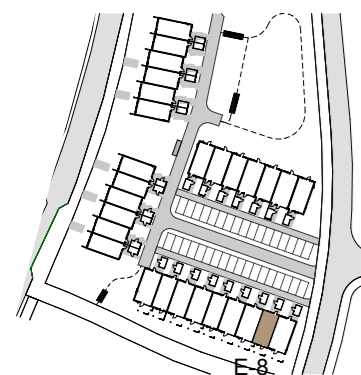
## Hus E-7

BRA-i: 106,4 kvm  
BRA-e: 5,1 kvm  
BRA: 111,5 kvm

3 soverom  
2 bad



27



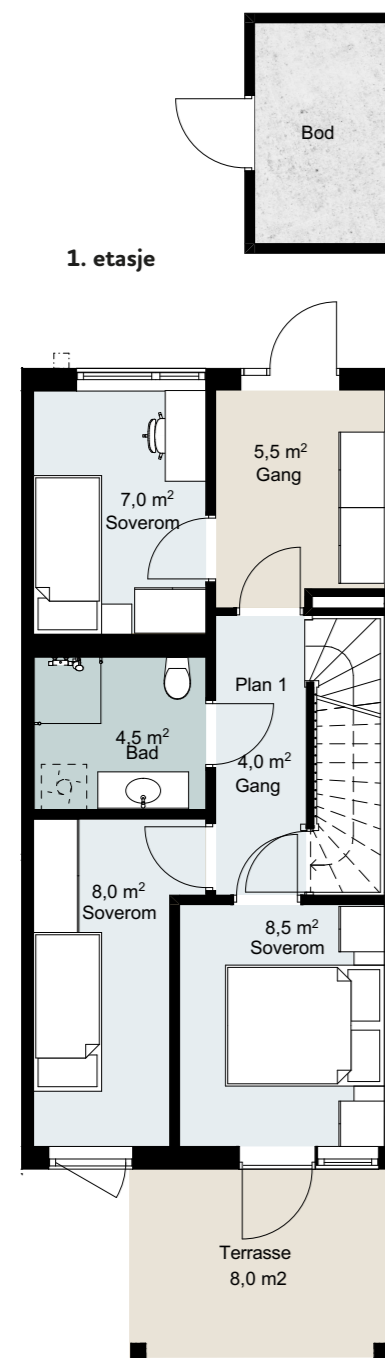
## Hus E-8

128 kvm BRA  
128 kvm P-rom

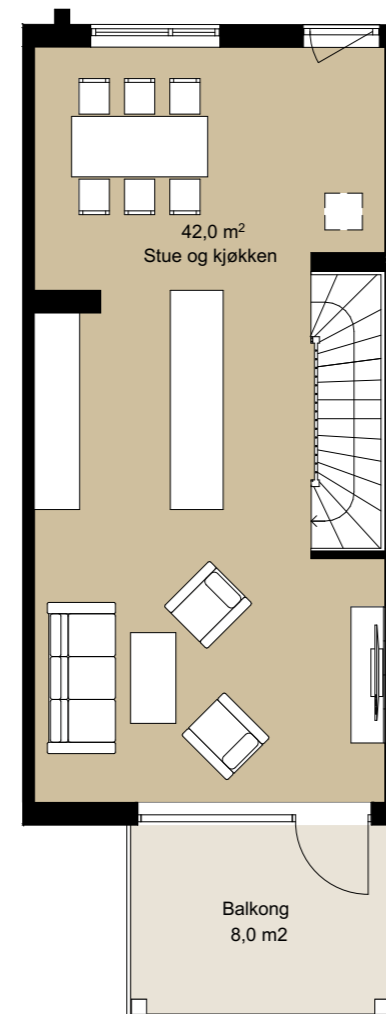
4 soverom  
2 bad



Boligen ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.

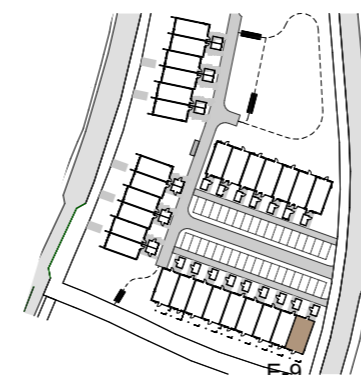
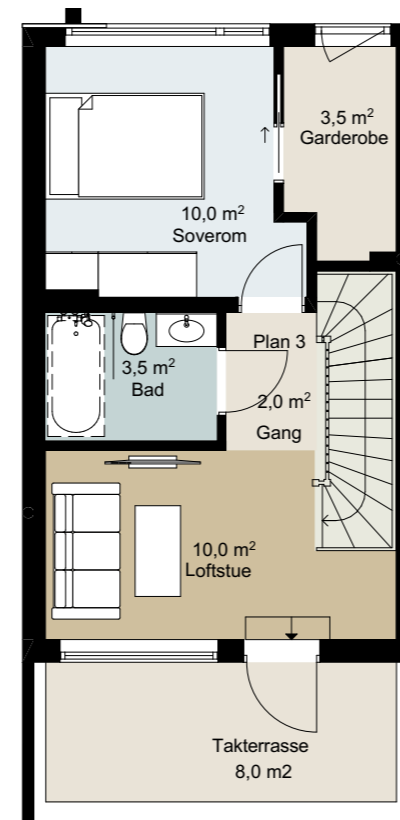


2. etasje



28

3. etasje



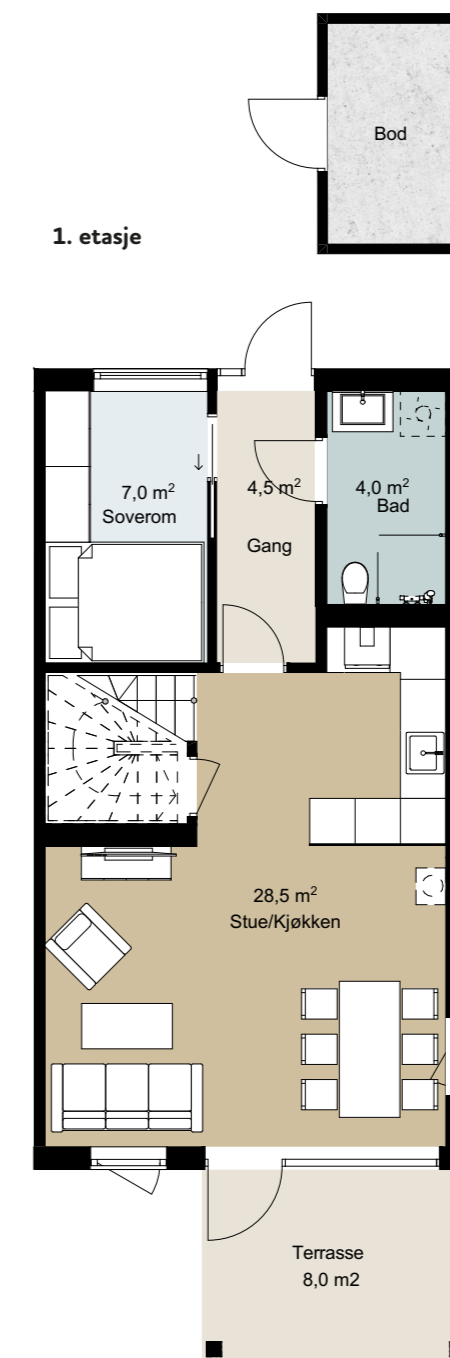
## Hus E-9

106 kvm BRA  
106 kvm P-rom

4 soverom  
2 bad

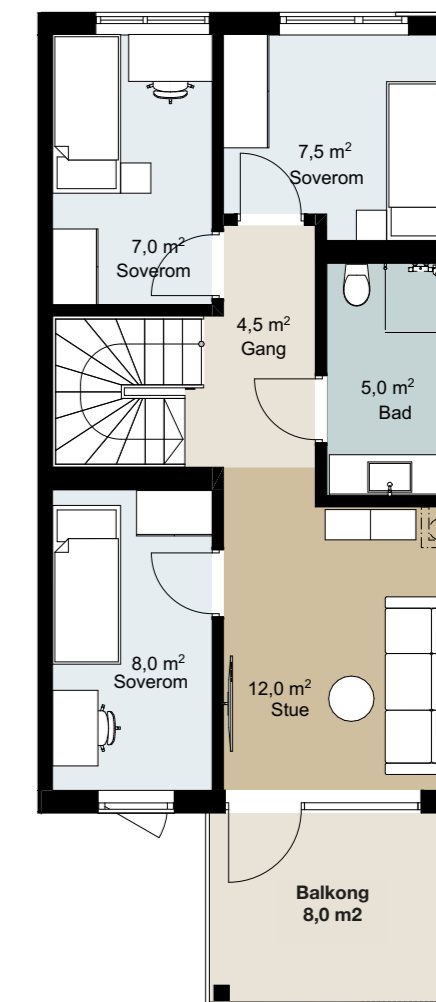


Boligen ble solgt før nye arealbestemmelser ble innført. Kontakt megler for mer info.



29

2. etasje



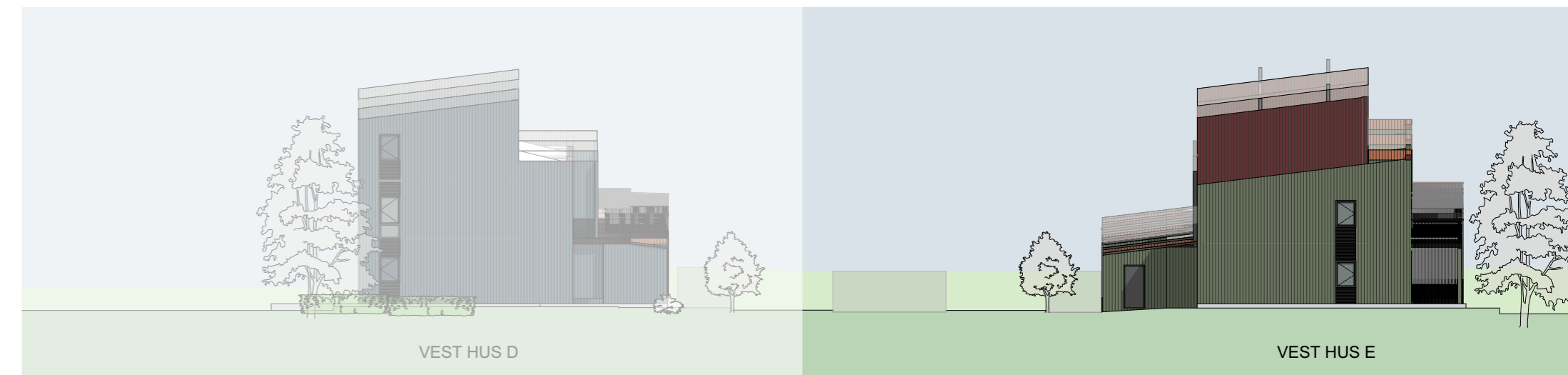
# Fasader

BK4 Hus E



# Fasader

BK4 Hus E





**AKTIV FRITID // Flotte sykkelstier som leder deg på vei til nye eventyr.**

## LEVERANSEBESKRIVELSE

### Kløvertunet, Sjetnegrenda

28 rekkehus

Adresse: Hallstein

#### INNHold

1. Prosjektets art og omfang
2. Generelt
3. Fellesarealer
4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning
5. Sanitærinstallasjoner
6. Ventilasjon
7. Elektroinstallasjoner
8. Andre installasjoner
9. Uteområder
10. Tilvalg

#### 1. PROSJEKTETS ART OG OMFANG

Prosjektet består av totalt 28 rekkehus med parkering på bakkeplan. Rekkehusene legges ut i flere salgstrinn og gjennomføres i ett byggetrinn. Denne leveransebeskrivelsen gjelder for alle salgstrinn. Rekkehusene er på fordelt på sju hus på ca. 128 kvm (tre etasjer), tolv hus på ca. 140 kvm (to etasjer + sokkel), samt ni hus på ca. 106 kvm (to etasjer) som oppfyller tilgjengelighetskrav. Sportsbod er anlagt ved inngangsdør til hvert enkelt rekkehus. De største husene på ca. 140 kvm. vil også ha muligheten for å etablere utleie i sokkel.

#### 2. GENERELT

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelse.

Denne beskrivelse gjelder foran tegninger, illustrasjoner, brosjyrer og internett-opplysninger. Boligene er ikke ferdig prosjektert, og det vil forekomme endringer før innflytting.

#### 2.1 REGULERINGSPLAN

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan Hallsteingård, detaljregulering (r20140007). Området som skal bebygges er byggtrinn 2 og er omtalt som felt BK4 /BK5 og regulert til boligbebyggelse.

For å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser vil det kunne forekomme endringer i fasade, støyskjerming, branniltak, valg av bygningsmateriale og øvrige uttrykk i forhold til illustrasjoner/tegninger i prospekt.

#### 2.2 UTMHUSPLAN

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra 14.12.2021. Endringer vil forekomme.

#### 3. FELLESAREALER

Boligene inngår i et borettslag. Borettslaget skal eie fellesarealer og felles infrastruktur, samt regulere bruk, drift og vedlikehold av dette. Det er laget foreløpige vedtekter og budsjett for borettslaget.

Fellesarealene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en boenhet, herunder blant annet:

- Utvendige fellesanlegg (lekeplass, gang- og tilkomstveier, avfall, belysning etc.)
- Felles postkasseanlegg leveres i eget stativ . Plassering avklares med Posten.

Endringer i fellesarealer kan forekomme.

### 3.1 PARKERING

Alle boenheter vil få parkeringsplass på bakkeplan på felles parkeringsplass. I tillegg er det 2 stk HC-plasser. Fordeling av parkeringsplassene foretas av utbygger og forvaltes av borettslaget.

### 3.2 BODER

Hvert rekkehus vil få egen sportsbod ved inngang. I sportsbod monteres 1 dobbelt stikkontakt og lys. Sportsbod er uisolert. Det kan/vil plasseres tekniske installasjoner i sportsbod avhengig av detaljprosjektering og løsning, noe som kan medføre at sportsbod blir isolert.

### 3.3 AVFALLSHÅNDTERING

Det er bygges felles søppelsuganlegg for hele området som rekkehusene blir tilkoblet. Plassering fremgår av situasjonsplan, men endringer kan forekomme. Avfall som ikke skal kastes i søppelsuganlegg skal kastes i egne avfallsstasjoner på området.

### 3.4 UTEAREAL

Utomhusareal og areal mellom og rundt byggene vil bli opparbeidet og beplantet. Prosjekteringen er ikke fullført og det vil kunne bli endringer i forhold til det som er vist på utomhusplan. Det er medtatt en utvendig tappekran pr rekkehus.

## 4. KORT YTTELSESBESKRIVELSE AV BYGNING

Det vises til vedlagte tegninger.

### 4.1 YTTERVEGGER

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk, utvendig vindtetting og trepanel som ivaretar arkitektonisk uttrykk. Fasader er planlagt med malt trepanel. Endringer kan forekomme.

### 4.2 VINDUER OG YTTERDØRER

Vinduer og dører i ytterveggene utføres i henhold til forskriftenes krav. Karmene leveres med en grålig tone inn- og utvendig. Ytterdør i malt utførelse. Ekstakt farge bestemme senere.

### 4.3 INNERVEGGER

Bærende skillevegger i rekkehusene blir utført med bindingsverk. Med unntak av vegger i badrom og annen presisering nedenfor leveres alle vegger og himlinger sparklet og malt hvitt.

Vegger i bad leveres flislagt.

Mellom benk- og overskap på kjøkken leveres sparklet og malt gips.

### 4.4 SJAKTER

Nødvendige vertikale og horisontale sjakter for føring av tekniske anlegg er ikke detaljprosjekttert, og det vil bli endringer. Innkassering og sjakter vil gjennom detaljprosjekteringen bli etablert der det er vurdert til mest hensiktsmessig. Plassering av sjakter kan ikke endres.

### 4.5 INNERDØRER

Innvendige dører er hvitmalte, glatte med beslag og vridere. Ferdigbehandlet hvit karm fra fabrikk.

### 4.6 DEKKER - GULV

Gulv på grunn blir utført i betong.

Etasjeskillere leveres som trebjelkelag.

Gulv i kjøkken, stue og soverom leveres 3- stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Gulv i bad leveres med membran og flis. I leiligheter med separat toalett, legges flis på gulv.

Gulv i entre leveres med flis.

Gulv i sportsbod blir utført i stålglattet betong.

### 4.7 TAK/HIMLING

Himling/tak i gips som er nedforet for fremføring av tekniske installasjoner leveres helparklet og malt. I himlingene på badrom benyttes malte gipsplater

Plan 2 og 3 vil ha et område med skrått tak ut mot yttervegg der laveste takhøyde er ca 2,2 meter. Himlingshøyder er iht. gjeldende krav i TEK17.

Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt

### 4.8 YTTERTAK

Tak utføres som luftet pulttak med utvendig avrenning.

### 4.9 KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Aubo. Valgfri farge i frontens sortiment; slette fronter i hvit, lys eller mørk grå. Integreerte hvitevarer er inkludert i leveransen.

Komplett kjøkken inkluderer: Induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator tilpasset øvrig innredning.

Benkeplater leveres i høytrykkslaminat med rett kant. Synlige skjøter. Alle skap og skuffer har demping.

### 4.10 TERRASSE OG BALKONG

Terrasse/takterrasse leveres med dekke av trykkimpregnerte materialer. Balkong leveres med dekke av trykkimpregnerte materialer og rekkverk av trespiler.

Trykkimpregnert dekke leveres ikke beiset.

### 4.11 LISTVERK OG UTFORINGER

Listverk leveres ferdig hvitmalt (klassisk hvit) fra fabrikk og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv. Vinduer og dører i ytterveggene utføres i henhold til forskriftenes krav. Eksakt farge bestemme senere.

Listverk til standard gulv leveres i klassisk hvit utførelse. Det samme gjelder øvrige lister.

## 5. SANITÆRINSTALLASJONER

### 5.1 GENERELT

For rørleggerarbeid/sanitærutstyr er anlegget komplett med rør-i-rør system og omfatter blant annet:

- Ett sett dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad
- Ett opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i 1. etg (vaskemaskin og tørketrommel inngår ikke i leveransen)
- Ettgreps blandebatterier
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode)
- Vegghengt toalett

### 5.2 BAD

Alle bad leveres med servant i underskap. Over servant leveres speilskap med tilhørende belysning. Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass.

### 5.3 VARMEANLEGG

Det installeres elektrisk oppvarming (gulvarme) på stue og kjøkken. På bad og i entre leveres komfortvarme i gulv med termostat. Øvrige rom leveres uten oppvarming, men med mulighet for elektriske panelovner.

I tillegg monteres det stålpipeline over tak og ned til underkant yttertak, slik at ildsted og pipe kan kobles til av den enkelte eier om, eller når dette ønskes. Ved bestilling innen nærmere angitt frist kan utbygger levere ildsted ferdig tilkoblet til en avtalt fast pris. Ildsted med tilkobling inngår ikke i standard leveranse, men er vist/stiplet på salgstegning. Stålpipeline på yttertak er ikke vist på illustrasjon, men vist på fasadetegning, og inngår i standard leveranse.

Rekkehusene har separate varmtvannløsninger.

## 6. VENTILASJON

Det leveres individuelt balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning og filtrert tilluft til hvert rekkehus. Anlegget kan styres individuelt for hvert rekkehus.

Aggregatet plasseres der prosjekteringen viser det mest hensiktsmessig ift. tekniske løsninger og føringsveier. Eks. bod, integrert i kjøkkenventilator, garderobe/entre og himling.

## 7. ELEKTROINSTALLASJONER

### 7.1 GENERELT

Det elektriske anlegget er skjult med unntak av takpunkter i lydhimling og mot murte/støpte vegger. Her leveres åpent anlegg.

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen for felle-sarealer. Sikringskap med automatsikringer plasseres i bod til hvert rekkehus.

Leveransen inkluderer:

- Lysarmatur med dobbel stikk under overskap på kjøkken

- Takarmatur i bod og soverom
- Lysarmatur med stikkontakt ved baderomsinnredning
- Utelysarmatur ved entredører og på veranda/terrasse.
- I entre, gang og bad leveres LED-spotter innfelt i tak.
- Det leveres ringeklokke ved ytterdør.

For øvrig gjelder NEK400.

Kjøper vil få tilsendt egen elektrotegning som viser plassering av de elektriske punktene.

Det etableres sprednett for lading av el-bil.

Det leveres dimmere og termostater som i tilvalg, eller senere enkelt kan oppgraderes til annet design og smarthus-funksjoner.

### 7.2 TV/INTERNETT

Bredbånd og TV-uttak med ett uttak for TV og data i stue. Anlegget leveres klart til bruk. Grunnabonnementet betales av beboerne over felleskostnader. I abonnementet er det forutsatt bindingstid på 5 år. Hver enkelt beboer har anledning til å oppgradere hastighet på data og utvide TV-pakken etter direkte avtale med leverandør

### 7.3 VARMEUTSTYR

Se punkt 5.3

### 7.4 NØKKELSYSTEM

Det leveres nøkkel som går i inngangsdør, boddør og egen nøkkel til postkasse. Mulighet for tilvalg (TOBB-nøkkel med digitale nøkler) på egen inngangsdør

## 8. ANDRE INSTALLASJONER

- Røykvarslere og pulverapparat leveres til hvert rekkehus.
- Komfyrvakt over koketopp i hvert rekkehus
- Fremføring av tekniske anlegg kan medføre innkassing i boligrom.

- Fordelingsskap for interne vannrør er i hovedsak plassert på vegg i teknisk rom eller i våtrom. Anleggene kan også være plassert i andre rom avhengig av planløsning.
- Alle parkeringsplasser blir klargjort for lading av el-bil (ikke lader).
- Det vil bli etablert brannstiger for rømning iht. brannkonsept. Brannstiger er ikke vist på illustrasjon, men fremgår av fasadetegning. Endelig plassering/detaljering ikke avklart.

## 9. UTEOMRÅDER

Gangadkomst til rekkehusene leveres med asfaltdekke.

Utearealene leveres opparbeidet. Avklares nærmere i detaljprosjekteringen. Borettslaget overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering.

## 10. TILVALG

Prosjektet inneholder gode kvaliteter. Mot en prisjustering vil hver enkelt få anledning til å gjøre tilvalg innenfor et visst tidsrom i byggeprosessen. Informasjon og tilbud om dette blir sendt ved et senere tidspunkt. Det åpnes for følgende tilvalg:

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor leverandørens utvalg
- Glassplate eller flis mellom benk- og overskap på kjøkken
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg
- Garderobeskap
- Annen type parkett, laminat eller golvbelegg
- Annen type flis
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg
- Ekstra stikkontakter
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd
- Annen type listverk
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)

- Innfelte downlights der det er teknisk mulig
- Separat toalett
- Annen type toalett (Geberit-ramme med aquafresh)
- Innbygd inngangsparti
- Elektronisk lås til ytterdør (TOBB-nøkkel)
- Soverom i 3. etg i stedet for loftsstue (gjelder enheter på 128 kvm)
- Ekstra soverom i 2. etg (gjelder enheter på 106 kvm)
- Ildsted med tilkobling til pipe som er montert av utbygger fra underkant yttertak til over tak.
- Badekar
- Smartfunksjoner fra CTM/Lyng

Kjøper vil bli innkalt til et felles tilvalgsmøte med utbygger for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av rekkehuset.

### Følgende endringer tillates blant annet ikke:

- Flytting av vegger, døråpninger og vinduer
- Endringer som berører husets bærekonstruksjoner
- Flytting av sanitærutstyr og tilhørende røropplegg
- Flytting og forandring på ventilasjonsanlegget
- Alle utvendige bygningsmessige- og tekniske løsninger

Trondheim, 29.09.2022

Boligbyggelaget TOBB

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

Oppdragsnr.: 49220025

## KJØPSBETINGELSER

for boliger under oppføring i prosjektet Kløvertunet rekkehus, salgstrinn 1 av 26.09.2022, revidert 13.10.2022, 10.12.2024.

### BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Kløvertunet er en del av prosjektet Sjetnegrenda, som er prosjektnavnet på utbyggingen på Hallstein gård. Utbyggingsområdet skal bygges ut i flere trinn med ca. 950 boliger totalt.

Kløvertunet rekkehus, salgstrinn 3 består av 9 rekkehus. Prosjektet Kløvertunet vil bestå av totalt 28 andeler, og de nye andelene vil innlemmes i takt med videre utbygging. Feltet ligger på felt BK4 og BK5 i områdets reguleringsplan. De øvrige trinnene med rekkehus og leiligheter i utbyggingsområdet vil bli organisert som eierseksjonssameier og/eller borettslag. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

### ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER:

Eiendommen har pt. ikke adresse. Eiendommen har pt. gnr./bnr. 322/301 og 322/302 i Trondheim kommune. Eiendommen vil fradeles/sammenføres. Hver bolig blir tildelt eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

### TOMT:

Ca 6052,7 kvm felles eiertomt. Tomten disponeres av andelseierne i felleskap.

### REGULERING:

Eiendommen omfattes av Hallstein Gård - Reguleringsbestemmelser (R20140007) av 18.02.2016. Det er gitt rammetillatelse for BK3, BK4 og BK5 den 11.03.2022.

I vedtak BYGG-21/81351-7, datert 08.07.2021, er det gitt dispensasjoner for infrastruktur som også er gjeldende for BK3, BK4 og BK5. Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser: § 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 8.1, 5. ledd, og punkt 9.5 for første del av utbygging i FASE 2 med vilkår. Brukstillatelse og ferdigattest kan gis for inntil 300 boliger samt stasjonært avfallssuganlegg, barnehagen BH og eventuelt ungdomsskole når tilgrensede, nødvendig infrastrukturanelegg og grøntanlegg er ferdigstilt. Dispensasjon gis under forutsetning av at:  
- Grønnstruktur f\_G8 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for de nye boligene på felt BK4 og BK5.  
- For øvrig vil rekkefølgekrav bestemmeøser slå når arbeide med resterende deler av FASE 2 blir satt i gang»

§ 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 9.6 evaluering av trafikksituasjon i byggetida: Midlertidig dispensasjon er gyldig til det gis ferdigattest for bolig 75.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Området vil være under utbygging over lengre tid, og byggeaktivitet vil således forekomme.

### VEI-VANN-KLOAKK:

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

### FORURENSING I GRUNN:

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

### BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

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

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

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

### VISNING:

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

### PRIS:

Se vedlagte prisliste med innskuddspriser, andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader.

### FINANSIERING:

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

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

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

### OMKOSTNINGER:

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

|  |                       |
|--|-----------------------|
| - Etableringskostnad                                   | Kr. 24.000,- pr andel |
| - Andelskapital (forskuttes av selger før overtakelse) | Kr. 10.000,- pr andel |
| - Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.       | Kr. 480,-             |
| - Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.    | Kr. 480,-             |

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

- registrering av andelene i borettsregisteret,
- andel av dokumentavgift til staten ved overskjøting av hjemmel til borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr for skjøte til Borettslaget,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for fellesgjeld,
- andel av tinglysingsgebyr av pantedokument for innskudd,
- andel av behandlingsgebyret i forbindelse med utbetaling av fellesgjeld,
- andel av gebyr til forretningsfører for utarbeidelse av budsjett og vedtekter m.m.

Etableringskostnadens størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.

Etableringskostnad gjelder også for andeler som selges etter ferdigstillelse selv om borettslaget har fått hjemmel. Overskytende etableringskostnad overføres til borettslagets driftskonto.

Selger har ansvar for å installere alle føringer til kabel-TV/internett, og bekoster tilknytning.

Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være selgers ansvar og risiko.

Dersom konvertering av selgers byggelån/utbetaling av felleslån til borettslaget skulle bli forsinket i forhold til overtagelsesdato for den enkelte leilighet, plikter kjøper å betale et beløp tilsvarende borettslagsandelens forholdsmessig andel av felleslånets renter til selger for tilsvarende periode. Forretningsfører får med dette fullmakt til å overføre dette beløpet fra borettslagets konto til selger.

#### **KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:**

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

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

#### **BORETTSLAGET/FORRETNINGSFØRER:**

Selger står fritt til når som helst å stifte borettslaget, for så å overføre andelene til kjøperne ved overtakelse.

I prosjekt med flere byggetrinn, eller om fradeling/ overføring av hjemmel blir forsinket, har selger rett til å velge å kun overføre borettslag til kjøper inntil hele prosjektet er ferdig fradelt eller utbygd.

Frist for overføring av andelen er 2 år etter at første leilighet er tatt i bruk.

Selger må ta stilling til dette før ferdigstillelse, og gi megler og kjøper beskjed om endelig avgjørelse ifm. invitasjon til overtakelse, senest 4 uker før ferdigstillelse.

Kjøperne blir innkalt til oppstartsmøte/ekstraordinær generalforsamling.

Her velges nytt styre for borettslaget. På møte skal vedtekter og ev. husordensregler gjennomgås. Lokalleie i forbindelse med møte og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres borettslaget etter overtakelse eller trekkes fra etableringskostnaden.

Et forslag til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av TOBB. Alle angivelser av felles bokostnader i prisliste/ kjøpsbetingelser er omtrentlige anslag. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og felleskostnadene.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslag anses ikke som eiendoms- megling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeulingsloven.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felles bokostnad samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

#### **MEDLEMSKAP OG FORKJØPSRETT I TOBB:**

Boligselskapet er tilknyttet TOBB og har vedtektsfestet medlemskap og forkjøpsrett. Det vil si at eierne må være medlemmer i TOBB før de kan ta over boligen. Er det to eller flere kjøpere, må hver kjøper ha sitt eget medlemsnummer i TOBB. Om kjøper/kjøpere ikke er medlem/medlemmer i TOBB, må kjøper/kjøpere registrere seg som medlem snarest, før bindende bekreftelse på kjøp leveres megler.

Innmelding kan gjøres på <https://tobb.no/for-deg/bli-medlem> eller ved å ringe TOBB på tlf 73 83 15 00. Innmelding i TOBB koster kr 400,- . Årlig medlemskontingent påfølgende år er på kr 300, og faktureres via felleskostnadene.

Boligbyggelaget TOBB er forretningsfører og vil organisere opprettelsen av borettslaget og har tilgang til TOBBs fordelsprogram med gunstige avtaler på bl.a. forsikring, strøm og telefoni. Det er forkjøpsrett for medlemmene i TOBB. Konferer megler vedrørende frist for å melde forkjøpsrett.

#### **FELLESKOSTNADER:**

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

Felleskostnader ihht budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader mv. Kostnadene er stipulert og er kun er basert på erfaringstall. Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av TOBB, av 24.09.2022.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader og etableringskostnader for usolgte enheter.

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

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

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

#### **FELLESGJELD:**

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 3,50 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter om å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 11. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil ifølge TOBB utgjøre kr 3180,- - 3784,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av Tobb Eiendomsforvaltning AS.

#### **PARKERING/BOD:**

Det vil bli etablert utvendig parkeringsplass med 34 parkeringsplasser. Hvert rekkehus disponerer 1 stk p-plass.

Parkering ligger på borettslagets fellesareal. Utbygger tildeler disse ved overtakelse. Alle andeler har en sportsbod tilknyttet inngangsparti.

Borettslaget disponerer parkeringsplass(er) for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseiere og administrerer evt. plassbytter. Styret kan pålegge andelseiere som er tildelt HC-plass å bytte parkeringsplass.

Borettslaget er tilrettelagt for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på borettslagets eiendom kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Andelseiere plikter å benytte seg det ladesystem som borettslaget til enhver tid har.

Overtakelse av parkeringsplasser skjer samtidig med overtakelse av boligen, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

#### **VELFORENING/REALSAMEIE:**

Borettslaget plikter å være medlem i områdets velforening/realsameie som er/ev. blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. 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 av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Velforeningskontingenten er estimert til 250,- pr. enhet pr. mnd, og er inkludert i borettslagets fellesutgifter.

#### **LEVERANDØRAVTALER:**

Selger har på vegne av borettslaget anledning til å inngå bindende serviceavtaler og andre avtaler, eksempelvis, men ikke begrenset til:

- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Boligbyggelaget TOBB)
- Leverandør av TV og internett (Telenor)
- El-bil lading (Ohmia)

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **SELGER:**

Boligbyggelaget TOBB, 946629243.

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

#### **SELGERS FORBEHOLD:**

Selger tar ikke forbehold.

#### **OVERTAKELSE:**

Ferdigstilling av boligene er forventet i perioden april – juni 2025.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse ihht. Bustadsoppføringslova § 10. Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelsesdato vil meddeles senest med 4 ukers skriftlig varsel fra selger. Denne datoen vil være å regne som frist ihht bustadsoppføringslova.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest

4 uker før forretningen skal avholdes. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

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

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

#### **FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:**

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles- og uteareal med selger og borettslagets midlertidige styre, for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **HEFTELSE:**

Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende pantehaftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelse(r) i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at pantedokument for fellesgjeld og innskudd vil få prioritet etter denne/disse:

1901/900105-1/107 01.10.1901 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1903/900150-1/107 05.09.1903 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 9

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Bestemmelse om benyttelse av en vei

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1905/900133-1/107 05.12.1905 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Ekspr.skjønn i anl. kommunens anlegg av kraftledning fra Øvre Leirfoss

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1907/900140-1/107 25.05.1907 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighetshaver: KNR: 1601 GNR: 322 BNR: 14

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 323 BNR: 5

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900152-1/107 07.01.1908 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1908/900153-1/107 18.08.1908 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900359-1/107 03.07.1917 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Skjønn vedr. Fjæremfossen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900360-1/107 03.07.1917 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Skjønn vedr. Fjæremfossen.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1927/900432-1/107 29.11.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Rettighetshaver: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 21

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1928/903336-1/107 10.02.1928 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Inneh. div. forpl.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1929/903336-1/107 12.07.1929 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

I anledning regulering av Selbusjøen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2011/671267-1/200 25.08.2011 \*\* DIVERSE PÅTEGNING

Bestemmelse om tvangsinnløsning av årlig erstatning

1929/903337-1/107 30.08.1929 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1940/403626-1/107 23.12.1940 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Vedtatt av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1958/407113-2/107 18.10.1958 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/401009-1/107 06.04.1960 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1960/401346-1/107 02.05.1960 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1971/758-1/107 19.01.1971 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Vedtagelse av kommunens vann- og kloakkreglement

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1973/7260-1/107 24.05.1973 SKJØNN

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Elektriske kraftlinjer

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/20450-1/107 05.12.1979 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1984/8124-1/107 07.05.1984 ERKLÆRING/AVTALE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran obligasjon for fellesgjeld og innskudd.

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.

Dersom kommunen skulle kreve at det blir tinglyst et refusjonskrav, så gjøres dette ved at det blir tinglyst som en heftelse med pantesikkerhet i eiendommen.

og erfaringsmessig er pantedokumentet i størrelsesorden kr. 100.000 - 150.000,-. Dette fordi det i noen tilfeller er mest hensiktsmessig å oppgradere de offentlige anleggene på et senere tidspunkt enn byggetiltaket. I slike tilfeller gis det byggetillatelse, men på vilkår at eiendommen skal være med på å betale sin andel av kostnadene når de offentlige anleggene blir bygd. Det er imidlertid de faktiske kostnadene som fordeles når anlegget bygges, men begrenset oppad til verdiøkningen tiltaket har for eiendommen. Pantedokumentets pålydende er derfor ikke en fastsatt kostnad (ingen nedre/øvre grense for hva tomteeier må ut med). Kjøper plikter å informere sin bank om forannevnte forhold, og videre at kommunen kan kreve at deres pantedokument skal tinglyses med 1. prioritet. Alternativet til utsatt bygging/deltakelse er at tiltakene bygges i forbindelse med den enkelte utbygging/deling av eiendom.

#### **OFFENTLIGE FORBEHOLD:**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/ heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, eller er nødvendig i forbindelse med organisering av prosjektet deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/ nettverk m.m.

## **GENERELLE FORUTSETNINGER**

#### **KJØPSBETINGELSER:**

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med ev. endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli



**TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:**

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

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

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

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

**AVBESTILLING:**

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

**FORSINKELSE KJØPER:**

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

Selv om deler av oppjøret 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, frem-skaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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

**FORSINKET LEVERING:**

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

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for

levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

**ENERGIMERKING:**

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

**AREALANGIVELSE:**

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

**KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT:**

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

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

**ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER:**

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

**VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJON:**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. og til selger på 25.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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

**VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSIJON:**

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter, b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og

c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr på kr 35.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

Det er innført forbud mot å selge andelen fra yrkesutøver til en som ikke kan eie andelen etter reglene i burettslagslova § 4-1 og 4-2. For eksempel innebærer dette at samme person ikke kan kjøpe to eller flere andeler i ett og samme borettslag. Heller ikke kan en juridisk person kjøpe én eller flere boliger for å videreselge før innflytting.

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

#### **TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:**

Det forutsettes at kjøpet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. 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.

#### **VEDLEGG TIL KONTRAKT:**

Utkast til budsjett, ev. tinglyste erklæringer og kommunal informasjon er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

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

#### **KONTROLL ETTER HVITVASKINGSLOVEN:**

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

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

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

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

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "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 kundekontroll 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.em1mn.no/personvern](http://www.em1mn.no/personvern)

#### **MEGLERS VEDERLAG (EKS MVA.) SOM BELASTES SELGER:**

Provisjon kr 1% av salgssum, oppgjørsgebyr kr 3920,-.

#### **BUDGIVING:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

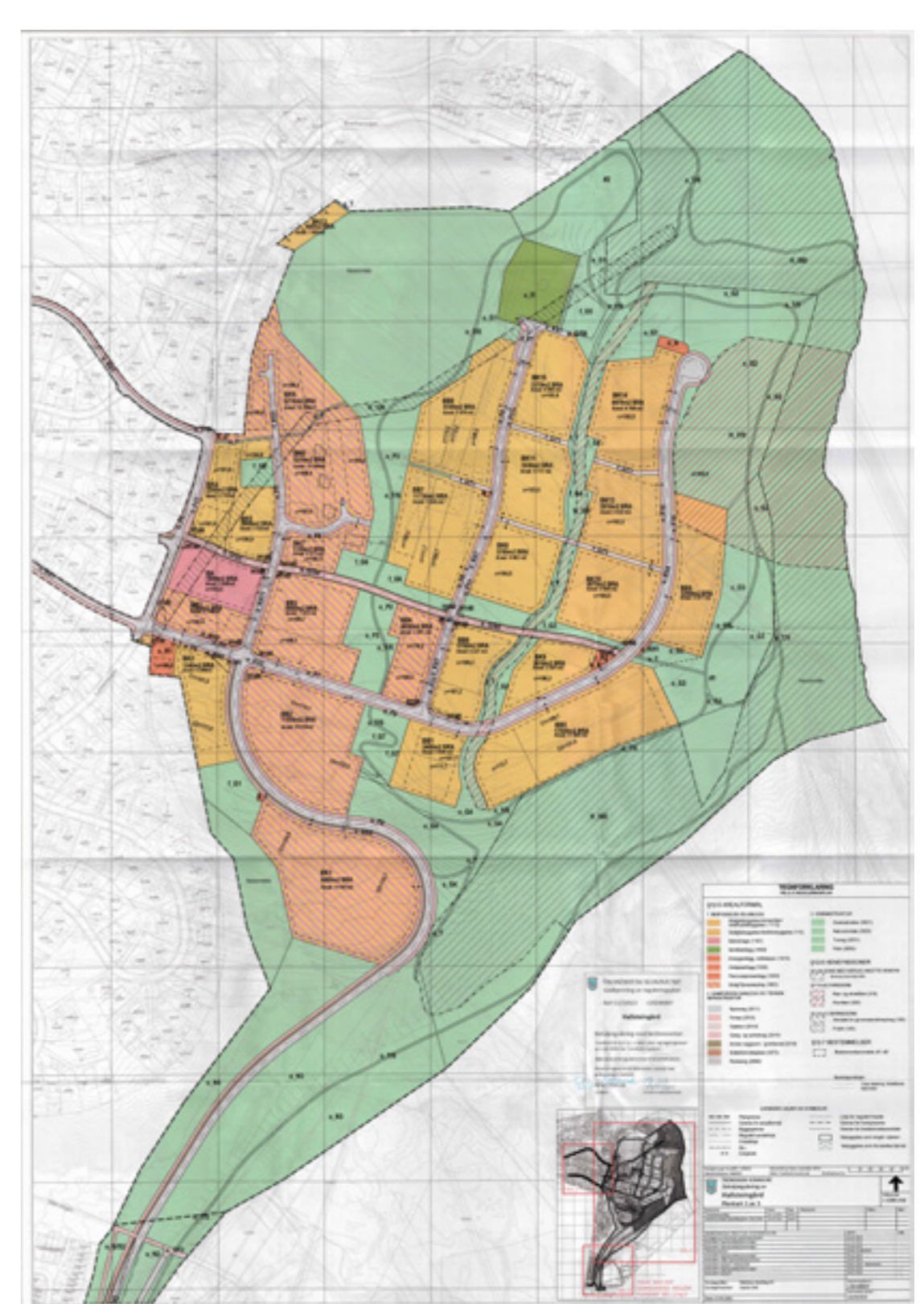
#### **TIL ORIENTERING:**

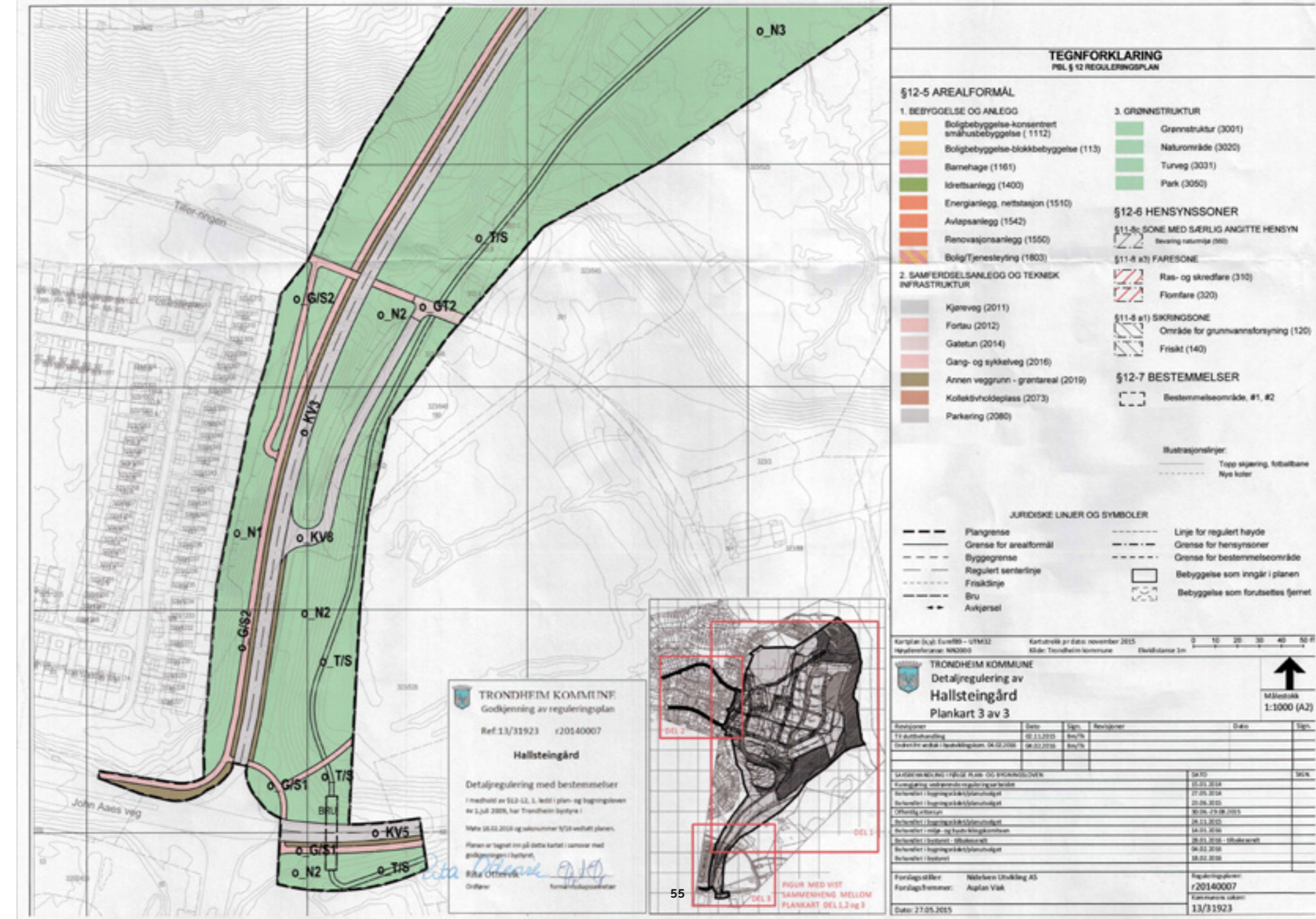
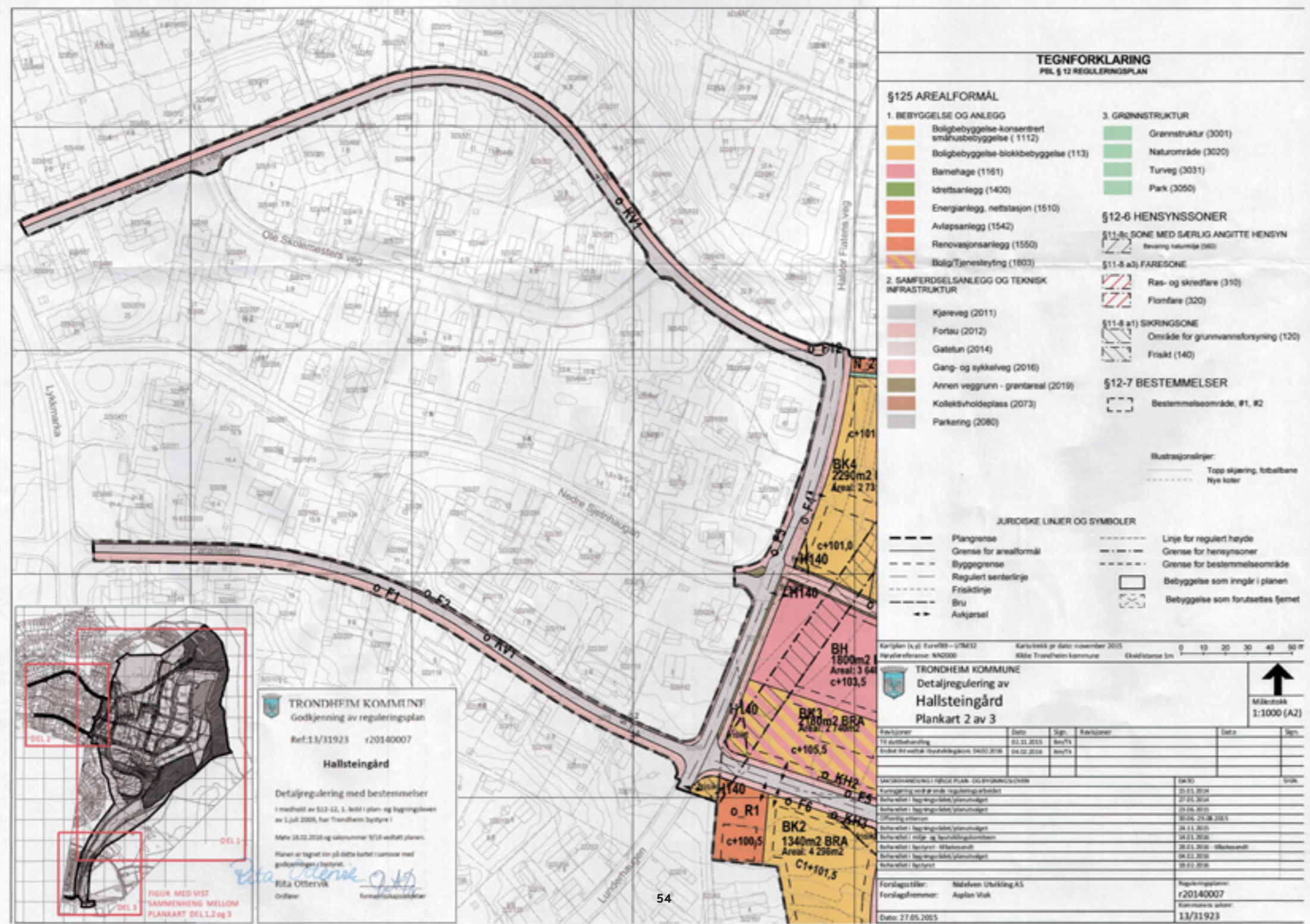
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

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



### Gjeldende regulering og planbestemmelser





**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan  
Ref: 13/31923 r/20140007  
**Hallsteingård**  
Detaljregulering med bestemmelser  
I medhold av §12-12, 3. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre i møte 18.02.2015 og vedtak nummer 17/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.  
Rita Ottervik  
Formannskapsleder

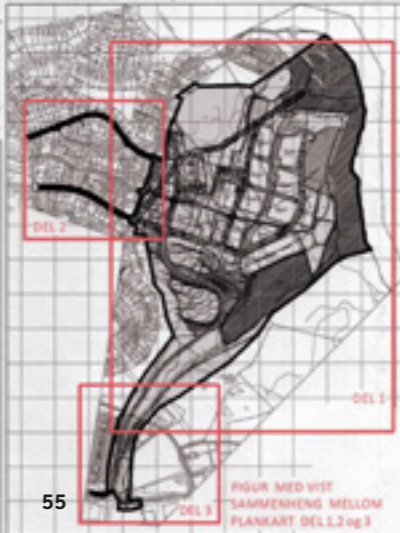
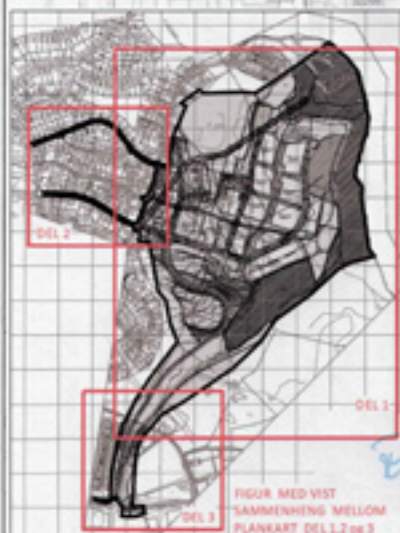
**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Godkjenning av reguleringsplan  
Ref: 13/31923 r/20140007  
**Hallsteingård**  
Detaljregulering med bestemmelser  
I medhold av §12-12, 3. ledd i plan- og bygningsloven av 1. juli 2008, har Trondheim bystyre i møte 18.02.2015 og vedtak nummer 17/15 vedtatt planen. Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.  
Rita Ottervik  
Formannskapsleder

**TRONDHEIM KOMMUNE**  
Detaljregulering av  
Hallsteingård  
Plankart 3 av 3

| Revisjon | Dato       | Sign. | Beskrivelse                                  | Dato | Sign. |
|----------|------------|-------|--|------|-------|
| 1        | 02.02.2015 | Bm/TS | 18. utarbeidning                             |      |       |
| 2        | 04.02.2014 | Bm/TS | Endre til vedtak i utvalgsrapport 04.02.2014 |      |       |

Forlagstittel: Nærværen Utvikling AS  
Forlagsgrener: Agplan Vækst  
Dato: 27.05.2015

Reguleringsplan: r/20140007  
Kommunestyre sak: 13/31923



**Hallsteingård, detaljregulering  
Reguleringsbestemmelser**Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.02.2016  
Dato for godkjenning av bystyret: 18.02.2016**§ 1 AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart i tre deler merket Nidelven Utvikling, Asplan Viak AS, sist datert 4.2.2016.

**§ 2 AREALFORMÅL** (§12.5 i PBL) 1.

|                                   |           |        |
|-----------------------------------|-----------|--------|
| 1. Bebyggelse og anlegg           |           |        |
| - Boligbebyggelse Konsentrert     | (BK.1-15) | (1112) |
| - Boligbebyggelse Blokkbebyggelse | (BB.1-9)  | (1113) |
| - Barnehage                       | (BH)      | (1161) |
| - Idrettsanlegg                   | (I)       | (1400) |
| - Bolig/Tjenesteyting             | (BK./BB.) | (1803) |
| - Nettstasjon                     | (N)       | (1510) |
| - Avløpsanlegg                    | (A)       | (1542) |
| - Renovasjonsanlegg               | (R)       | (1550) |

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                             |      |        |
|-----------------------------|------|--------|
| - Kjøreveg                  | (KV) | (2011) |
| - Fortau                    | (F)  | (2012) |
| - Gatetun                   | (GT) | (2014) |
| - Gang-/sykkelveg           | (GS) | (2016) |
| - Annen veggrunn grøntareal |      | (2019) |
| - Bussholdeplass            | (K)  | (2073) |
| - Parkering                 | (P)  | (2080) |

## 3. Grønnstruktur

|                                |       |        |
|--------------------------------|-------|--------|
| - Grønnstruktur                | (G)   | (3001) |
| - Naturområde                  | (N)   | (3020) |
| - Turveg                       | (T)   | (3031) |
| - Kombinert turveg og skiløype | (T/S) | (3031) |
| - Park                         | (P)   | (3050) |

**§ 3 HENSYNSSONER** (§12.6 samt §11-8 og 11-10 i PBL)

|                             |         |
|-----------------------------|---------|
| - Grunnvannsforsyning       | (H_120) |
| - Sikringszone – frisikt    | (H_140) |
| - Bevaring naturmiljø       | (H_560) |
| - Faresone Ras og skredfare | (H_310) |

- Flomveg

(H\_320)

**§ 4 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN** (§ 12.7 i PBL)**4.1 Offentlige og felles formål.**

Arealer merket o\_ skal være offentlige formål.

Arealer merket f\_ skal være felles for alle områder innenfor planområdet.

**4.2 Illustrasjonsplan**

Som vedlegg til reguleringsplanen følger illustrasjonsplan, som skal være retningsgivende for tiltak i planområdet. Illustrasjonsplan er sist datert 08.10.15. Organisering og bebyggelsens plassering kan få endringer som følge av detaljprosjektering av felt.

**4.3 Landskapsplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for de enkelte felt skal det innsendes detaljert landskapsplan. Prinsippene i Trondheim kommunes uteromsveileder skal følges.

Planen skal vise plassering av bygninger og utformingen av uteoppholdsarealer, med nærlekeplasser og interne stier, avkjørslser, adkomst, parkeringsplasser for sykkel og bil, renovasjonsanlegg med nedkastpunkt for avfallssug. Møblering, forstøtningmur, vegetasjon og andre arealavgrensede tiltak skal også vises. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veier og oppholdsareal. Støttemurer skal ikke være mer enn 1,5m høye, unntak gjelder nedkjøringer til P-kjeller. Planen skal ha fagmessig utførelse. Planen skal gjøre rede for adkomst for brann- og redningsbiler.

Lekeplasser for små barn skal etableres nærmere enn 50 meter fra boliginnegang og i henhold til vedlegg kalt "Temakart, småbarnslek", datert 27.03.15

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

**4.4 Bilparkering**

Det skal etableres bilparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

Feltene skal ha minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per 70 kvadratmeter BRA eller per boenhet. Minimum 75% av parkeringsplassene for områder merket BK skal ligge i parkeringskjeller. Minimum 95% av parkeringsplassene for leilighetsbygg og minimum 80% for småhus skal ligge i parkeringskjeller.

Område BK.2,4,5 og 6 tillates etablert med all bilparkering på bakken. For boliger innenfor felt BK.2,4,5 og 6 tillates det opparbeidet en garasje plass til hver bolig med innkjøring direkte fra feltets internveier. Avstand fra kjøreveg til garasje skal være minimum 6m.

Det skal etableres minimum 50cm jorddekke over parkeringskjellere der grønne utearealer legges på tak.

Avkjørselspiler kan ved søknad om rammetillatelse til tiltak forskyves såfremt trafikksikkerhet og hensiktsmessighet opprettholdes. Det må redegjøres for at gode sikthforhold er ivaretatt for kjøring ut mot vegene. Det må også redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Utformingen av sikttrakter skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100.

Innenfor felt BH kan det etableres inntil 10 p-plasser for bil ved barnehagen.

Minimum 5% av parkeringsplassene, og minimum en plass på hvert parkeringsområde utendørs skal være tilrettelagt for forflyttingshemmede. I parkeringskjeller skal minst 10% av plassene tilrettelegges for oppladning av el-bil.

**4.5 Sykkelparkering**

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

For barnehagen skal det etableres min. 0,15 sykkelparkeringsplasser pr. barn og min. 0,4 sykkelparkeringsplasser pr. ansatt, hvorav halvparten av disse skal være under tak. I tillegg skal det avsettes et overdekket areal til sykkelvogner; 0,05 plasser pr. barn.

**4.6 Avfallsøsning bolig, avfallssug**

Boligene innenfor planen skal tilknyttes stasjonært avfallssug. I tillegg skal det etableres returpunkt for papp og glass/metall i nedgravde containere innenfor felt o\_R1 og o\_R2.

Plan for avfallsøsning skal teknisk godkjennes av kommunen innen det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

**4.7 Avfall fra tjenesteyting og allmennyttige virksomheter**

Avfall fra formål for tjenesteyting og allmennyttige virksomheter skal løses i innendørs avfallsrom. Barnehagen skal være en del av avfallssuget.

**4.8 Støy**

Alle boenheter skal ha stille side (under 55 dBA). Minst halvparten av rom til støyfølsomt bruksformål og minst ett soverom skal ha tilgang til vindu på stille side. Et tilstrekkelig stort uteoppholdsareal, i henhold til uteromsnorm for Trondheim kommune, skal ha støyforhold som tilfredsstillende grenseverdiene i T-1442/2012.

Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres både for ny og eksisterende bebyggelse innenfor planen. I tillegg skal det gjennomføres støyskjermingstiltak for de av de eksisterende boligene på gnr/ bnr 323/1227,1228,1229 og 1239 som havner i gul støysone som følge av ny veg fra John Aaes veg til Hallsteingård. Støyskjermingstiltakene skal være på plass før det gis brukstillatelse for boliger innen planen.

I tillegg skal det gjennomføres nødvendige støyskjermingstiltak for uteoppholdsareal iht grenseverdiene i T-1442/2012 for de eksisterende boligene langs samleveg o\_KV3 fra John Aaes veg til Hallstein. Omfang og plassering av tiltak skal framgå av detaljprosjektering av veganlegg.

**§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG****5.1 Boligbebyggelse og bebyggelse med kombinert formål bolig/tjenesteyting.**

Feltene skal benyttes til boligformål med tilhørende fellesanlegg. Det tillates etablert tjenesteytende og allmennyttige virksomheter, inkludert skole og idrettshall, innenfor områdene BB.2, BB.3, BB.4, samt BK.1, BK.3, BK.6 og BK.7.

Dersom skole og hall etableres skal det dokumenteres tilfredsstillende løsning for adkomst, parkering, støy, varelevering, framtidig sol-/skyggesituasjon, samt allmenn tilgjengelighet. Ved vesentlige avvik fra gjeldene plan, bør det utarbeides en egen detaljplan for det aktuelle feltet.

**5.2 Uteoppholdsareal** Det skal opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per 100

kvadratmeter BRA eller per boenhet, hvorav minimum 25 kvadratmeter opparbeides som felles uteoppholdsareal på bakkeplan.

Inntil 5% av felles uteoppholdsareal etter uteromsnormen kan etableres på tak i felt hvor tettheten overstiger 8 boliger per dekar. For område BB.5 tillates inntil 25% av uteoppholdsareal etablert som takhage.

**5.3 Utnyttelse** Det skal minimum etableres 6 boliger pr. dekar for det arealet som reguleres til boligformål. Maksimal tillatt utnyttelse for det enkelte felt skal ikke overskride verdiene angitt på plankartet.

Bruksareal under terreng regnes ikke med i maks tillatt BRA. Bruksareal i bygg med stor romhøyde skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Nedenstående matrise angir krav til minimum og maksimal antall boliger for hvert felt.

| Felt        | Minimum antall boliger | Maks antall boliger | Maks BRA, kvadratmeter |
|-------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| Bolig BB.1  | 27                     | 33                  | 3400                   |
| Bolig BB.2  | 87                     | 108                 | 11930                  |
| Bolig BB.3  | 66                     | 82                  | 8560                   |
| Bolig BB.4  | 33                     | 40                  | 4030                   |
| Bolig BB.5  | 122                    | 151                 | 17850                  |
| Bolig BB.6  | 44                     | 54                  | 5150                   |
| Bolig BB.7  | 71                     | 87                  | 11730                  |
| Bolig BB.8  | 48                     | 60                  | 8100                   |
| Bolig BB.9  | 45                     | 55                  | 5260                   |
| Bolig BK.1  | 64                     | 79                  | 8490                   |
| Bolig BK.2  | 10                     | 15                  | 1340                   |
| Bolig BK.3  | 14                     | 17                  | 2180                   |
| Bolig BK.4  | 15                     | 18                  | 2290                   |
| Bolig BK.5  | 19                     | 23                  | 2860                   |
| Bolig BK.6  | 33                     | 41                  | 5210                   |
| Bolig BK.7  | 7                      | 9                   | 1150                   |
| Bolig BK.8  | 24                     | 30                  | 3780                   |
| Bolig BK.9  | 25                     | 31                  | 3010                   |
| Bolig BK.10 | 26                     | 32                  | 4070                   |
| Bolig BK.11 | 22                     | 28                  | 3530                   |
| Bolig BK.12 | 24                     | 30                  | 3910                   |
| Bolig BK.13 | 4                      | 5                   | 480                    |
| Bolig BK.14 | 29                     | 36                  | 4470                   |
| Bolig BK.15 | 22                     | 28                  | 3370                   |

**5.4 Bebyggelsens høyde**

Innenfor feltene kan bebyggelsen oppføres med maksimal gesimshøyde som angitt med kotehøyder på plankartet. På felt der det er angitt flere kotehøyder skal bebyggelsens høyde trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene c1 og c2.

Det tillates heisoppbygg med inntil en meters høyde over angitte maksimal gesimshøyde på plankartet.

På tak som tilrettelegges for opphold, tillates transparente rekkverk å overskride maksimal byggehøyde med inntil en meter.

Der det er hensiktsmessig for å hindre innsyn, skal 1. etasje etableres opp til en meter over ferdig planert terreng.

#### 5.5 Bebyggelsens plassering og utforming.

Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås et helhetlig preg i byggeområdet og god stedstilpasning til området forøvrig. Det skal benyttes materialer og farger som harmonerer med omkringliggende naturmiljø og bidrar til å dempe bebyggelsens synlighet fra avstand. Boder skal tilpasses bolighusets form, materialbruk og farge. Avstanden mellom bygg skal være minimum 1,5 x høyden på bygget. Balkonger kan overstige avstandskrav med inntil 1m så fremt de framstår som åpne og uten vegger og innglassing.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Parkeringskjellere kan gå ut over viste byggegrenser, dog ikke over feltenes formålsgrenser. Støttemurer i forbindelse med nedkjøringer til parkeringskjellere tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake minimum to meter fra gesims.

For feltene gjelder følgende krav:

| Tema                                  | Krav til hvert felt   |
|---------------------------------------|---|
| Plassering av felles uteoppholdsareal | Bebyggelse skal legges slik at områder for felles uteopphold får god visuell kontakt med tilliggende felles grøntareal/parkareal.<br>I BB.1 skal felles lekeplass plasseres inn mot f_G7<br>I BB.3 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2<br>I BB.4 skal felles lekeplass plasseres inn mot Park o_P2<br>I BB.6 skal felles lekeplass plasseres inn mot felles grøntareal f_G2<br>I BB.7 skal felles lekeplass plasseres inn mot park o_P3 og f_G6 |
| Siktlinjer                            | I BB.5 og BB.9 skal bebyggelse legges slik at åpningene mellom hvert bygg danner siktlinjer på minimum 25m bredde fra adkomstveg og ut mot landskap øst og sør for bebyggelsen.<br><br>Det skal etableres minimum en siktlinje med minimum 12 meters bredde øst/vest gjennom hvert av feltene BB.7 og BB.8.   |
| Terrengforming                        | Nye terrengkoter er stiplede på plankart. Terrengformingen kan endres som følge av detaljprosjektering, såfremt dette ivaretar universell utforming på en god måte.   |
| Bebyggelsesstruktur                   | Bebyggelse i felt BK.8/10/11/12/14/15 skal ha en tunnmessig karakter som sikrer åpne og solrike felles uteoppholdsarealer i feltet.<br><br>Bebyggelse øst i BK.1 skal danne en rygg mot ny adkomstveg og sikre støyskjermede uteoppholdsarealer inne i feltet. Felles uteoppholdsareal skal ligge sentralt i feltet.<br><br>Bebyggelse i BB.9 skal være utformet som punkthus.  |

|        |   |
|--------|---|
|        | Bebyggelse på tomt for barnehage BH skal plasseres inn mot gang- og sykkelveg i nord.<br><br>Bebyggelsen i felt BB.1-BB.6 skal ligge med en fasadeside i byggegrensen mot offentlig veg.  |
| Høyder | I felt BK.2-12,14,15 er maksimal gesimshøyde 11 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>I felt BK.13 er maksimal gesimshøyde 7 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>Innenfor felt BK.1 og feltene med benevnelsen BB varierer maksimal gesimshøyde etter anvisninger på plankartet. Bebyggelsen innenfor felt BB.1,2,5,7 og 8 skal tilpasse seg landskapet på en god og hensiktsmessig måte gjennom å trappes trinnvis mellom de oppgitte høydene:<br><br>I felt BB.1,3,4 og 6 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 14 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>I felt BB. 2 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 14 meter og 17 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>I felt BB.5 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 11 og 22 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>I felt BB.7 og 8 er maksimal gesimshøyde henholdsvis 8 og 17 meter fra ferdig planert terreng.<br><br>I felt BB.9 er maksimal gesimshøyde 26 meter fra ferdig planert terreng. (Tilsvarende 8 etasjer) |

#### 5.6 Bebyggelsens sammensetning

Minst 30% av boligene i småhusbebyggelsen skal ha alle funksjoner på inngangsplanet og være tilgjengelig for alle.

Minimum 10% og maksimum 35% av boligene innenfor planområdet kan være ettroms og toroms leiligheter. Antall ettroms kan ikke overstige 10% av planområdets totale antall boliger. Minimum 15% av boligene skal være 4-roms eller større.

Innenfor BK.7 skal eksisterende våningshus på Halstein gård nyttes som forsamlingslokale/bydelshus.

#### 5.7 Barnehage

Felt BH skal benyttes til barnehage.

#### 5.8 Idrettsanlegg (o\_I)

Området skal brukes til idrettsbane. Det tillates etablert et enkelt servicebygg for kiosk og toaletter innenfor området. Samlet plan for anlegget skal vise snøopplag og håndtering av avrenning fra forurensede snømasser fra eventuell kunstgressflate. Det tillates etablert lysanlegg med lysmaster på inntil 30 meter rundt banen. Trondheim kommune skal godkjenne planer for

opparbeiding innen det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innen feltene BB.8 og BK.7, 8, 15.

**5.9 Nettstasjoner (o\_N1-4)** Nye nettstasjoner innenfor planområdet skal ligge som vist på plankart. Justering av plassering kan gjøres i samråd med netteier.

**5.10 Avløpsanlegg (o\_A)** Innenfor arealet tillates etablert pumpestasjon for avløp.

**5.11 Renovasjonsanlegg (o\_R1-2)** Innenfor arealet skal det etableres terminal for stasjonært avfallsug. Det kan etableres felles kjøreadkomst med BK.2. Mot tilliggende eksisterende bolig skal det gjennom terreng og vegetasjonsmessige løsninger sikres at visuell virkning av anlegget reduseres.

### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Landskapsplaner, skiltplaner og tekniske planer skal utarbeides samlet for offentlige og felles samferdselsanlegg og godkjennes av Trondheim kommune. Godkjenning skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse for boliger innen hver fase (jfr. faseplan, se rekkefølgebestemmelser).

#### 6.2 Offentlig anlegg

**6.2.1 Kjøreveger (o\_Kv1-8)** Kjørevegene opparbeides som vist på plankart. Kjøreveg o\_KV2 kan stenges for trafikk i hele eller deler av døgnet.

**6.2.2 Fortau (o\_F1-9)** Fortauene opparbeides som vist på plankart.

**6.2.3 Gang- og sykkelveg (o\_G/S1-6)** Gang- og sykkelvegene opparbeides som vist på plankartet. o\_G/S3,4 og 5 skal opparbeides i minimum 5 meters bredde, med adskilt gang- og sykkeløsning og med minimum 1 meter skulder/ grøntareal på hver side.

Gangbru i området o\_G/S2 over ny adkomstveg skal ha minimum fri høyde 4,5m og fri bredde 4,0m. Brua skal dimensjoneres for snøbrøyting med tyngre kjøretøy. Gangbrua skal gis en estetisk god utforming.

**6.2.5 Annen veggrunn grøntareal** Området skal beplantes med gress eller annen vegetasjon og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg, og skal opparbeides etter plan godkjent av Trondheim kommune.

**6.2.6 Bussholdeplass (o\_KH1-3).** Området skal benyttes til bussholdeplass og opparbeides samtidig med tilhørende veganlegg.

#### 6.3 Felles anlegg

**6.3.1 Fortau (o\_F1-9)** Fortauene opparbeides som vist på plankart.

**6.3.2 Gatetun (f\_GT1)** Områdene skal tilrettelegges for ferdsel for gående og syklende. Innenfor områdene tillates ikke biltrafikk. Unntaket er gatetunet mellom BK.8,10 og 11, 12 der adkomst til parkeringskjeller er plassert ytterst i området. Det tillates ikke gjennomkjøring.

**6.3.3. Parkering (o\_FP1)** Parkeringen skal være for brukerne av fotballbanen og friområdene.

### § 7 GRØNNSTRUKTUR

#### 7.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

Områder for felles og offentlig grønnstruktur og offentlige turveger og skiløyper skal opparbeides etter overordnet landskapsplan for planområdet godkjent av Trondheim kommune. Områdene skal tilrettelegges for ulike typer av opphold og aktivitet, og for alle aldergrupper. Alle tiltak skal inngå i overordnet landskapsplan for planområdet. Teknisk godkjenning av overordnet landskapsplan skal foreligge innen det gis igangsettingstillatelse.

Innenfor området skal det opparbeides turveger og skiløyper i traseer som vist på plankart. Trase kan avvike fra illustrasjon på plankart om det ved detaljprosjektering dokumenteres som hensiktsmessig.

Det tillates ikke etablert gjerder eller andre stengsler mellom felles og offentlig grønnstruktur.

#### 7.2 Offentlig grønnstruktur

**7.2.1 Park (o\_P2-3)** Område for Park o\_P skal ha parkmessig opparbeiding med estetisk god utforming og skal være åpen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde.

**7.2.2 Offentlig grønnstruktur (o\_G1-4)** Område for grønnstruktur o\_G skal være åpent og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det skal etableres anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur, rekreasjon- og aktivitetsområde.

#### Bestemmelserområde #1 Skileik

Område skal etableres som nærmiljøanlegg for skileik vinterstid, og terrengbaner for sykkelleik sommerstid. Terrengen skal formes for slik aktivitet. Det tillates etablert mindre bygningsmessige tiltak for denne bruk innenfor bestemmelsesområdet.

Innenfor området tillates oppført et klubb- og serviceanlegg for idrettsaktivitet. Bygningen kan ha maksimal BYA på 80 kvadratmeter.

#### Bestemmelserområde #2 Parselhager.

Området kan opparbeides med parselhager for dyrking av grønnsaker, bær og frukt. Det tillates gjerder med inntil 1,2m høyde. Gangstier i området skal være åpne for allmenn ferdsel. Det tillates veksthus på inntil 5 kvadratmeter grunnflate og 2,5 m høyde. Det kan oppføres et servicebygg på inntil 30 kvadratmeter for fellesfunksjoner.

**7.2.3 Offentlige turveg (o\_T)** Turvegene skal opparbeides med bredde inntil 3m, minimum 2m. Det skal anlegges fast dekke av grus.

**7.2.4 Kombinert turveg og skiløype (o\_T/S).** Tursti skal ha inntil 2m opparbeidet bredde på sommerstid, og trasebredde opparbeides for mindre prepareringsmaskiner. Maksimal bredde på trase er 3,5m. Det skal anlegges fast dekke av grus på inntil 2m. Trase skal opparbeides med maksimal bredde på 5,5m, minimums bredde 3,5m.

Skibru over adkomstveg mot Tiller kirke skal ha fri høyde 4,3 m og skal dimensjoneres for sporlegging med løppemaskin vinterstid. Broa skal ha min 4,5m fri bredde. Broa skal gis en tiltalende utforming i tråd med sin plassering over innfart til kirkegårdsanlegget.

**7.2.5 Naturområder (Storhaugen, åser i sør og vest, Nidelvkorridoren, o\_N1-4)**

I Nidelvkorridoren og på åsryggen i sør tillates det etablert turveger og skiløyper for allmenn ferdsel.

På Storhaugen og i åssiden vest for BK.1 tillates det, i tillegg til turveger og skiløyper, etablert mindre installasjoner for friluftsliv og lek, samt siktglenner i vegetasjonen.

Områdene o\_N1-4 utgjør fyllinger og skjæringer etter veginngrep og skal revegeteres med stedlig vegetasjon. Skjæring- og fyllingskanter skal bearbeides slik at de faller naturlig inn i landskapet i området. De øverste 30 cm av eksisterende jordlag med frøbank sideflyttes og lagres for seg før uttak av masser i åssiden. Disse massene skal legges tilbake i ny vegskråning etter etablering av veg. Øvrige deler av skråning/åsside skal beplantes/tilsåes med stedegen, robust vegetasjon. I forbindelse med etablering av veg skal det utarbeides planteplan som viser hvordan revegetering sikres.

### 7.3 Felles grønstruktur

**7.3.1 Felles grønstruktur (f\_G1-8)** Områdene skal være felles for alle boligfelt innenfor planen og tilrettelagt for allmenn ferdsel. Det tillates etablert anlegg og utstyr tilpasset områdets bruk som tur-, rekreasjon- og aktivitetsområde. Innenfor f\_G1 skal gangveg for universell adkomst til BK.1 innlemmes i utforming av området. Gangveg skal tilrettelegges for helårs bruk.

Det skal legges til rette for en åpen overvannshåndtering. Åpen overvannshåndtering skal framstå som en del av en parkmessig opparbeiding, med estetisk god utforming og høy kvalitet. Ved opparbeiding skal det sikres et lavbrekk i terrenget som en åpen flomvei med tilstrekkelig kapasitet i alle årstider.

Alle opparbeidede lekeplasser innenfor felles grønstruktur er felles for samtlige boliger innenfor planområdet.

Kvartalslekeplassene skal være plassert som vist på vedlegg kalt "Temakart, kvartalslek", datert 27.03.15. Nedenstående tabell angir hvilke områder som skal ha funksjon som kvartalslekeplass. Kvartalslekeplassene skal tilrettelegges for lek i henhold til tabellen og være minimum 800kvadratmeter.

| Felt med Kvartalslek | Total størrelse på felt | Type kvartalslekeplass  |
|----------------------|-------------------------|---|
| f_G1                 | 2400 kvadratmeter       | Skogslekeplass. Det skal etableres mindre flater/platåer som er universelt tilgjengelig.  |
| f_G3                 | 1500 kvadratmeter       | Balløkke for variert lek med ball og lekeplass.   |
| f_G5                 | 1450 kvadratmeter       | Akebakke.   |
| f_G6                 | 2250 kvadratmeter       | Samlingsplass/amfi, volleyball og lek på harde flater- for eksempel skating.              |
| f_G7                 | 2450 kvadratmeter       | Lekeplass med terrasserte flater i svakt skånende terreng. Universell adkomst via turveg. |

|      |                  |   |
|------|------------------|---|
| f_G8 | 800 kvadratmeter | Liten flate for ballek mot gata. Tilrettelegging for lek i skrånende terreng. |
|------|------------------|---|

### § 8 HENSYNSSONER

#### 8.1 Sikringszone – frisikt (H\_140)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegger. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veganleggene.

#### 8.2 Grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert varig bebyggelse. Ved gravearbeider skal Trondheim kommune varsles i forkant.

#### 8.3 Ras og skredfare (H\_310).

I tråd med gjennomført geoteknisk Notat fra Rambøll, datert 27.01.15, kan det ikke gjennomføres tiltak i grunnen innenfor hensynssone H\_310 før områdestabilitet og eventuelle behov for erosjonssikring mot Nidelva er dokumentert iht NVE sine retningslinjer 7/2014 eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer for utbygging i områder med kvikkleire.

#### 8.4 Flomveg (H\_320)

Sonen skal opparbeides for å kunne håndtere vannmengdene ved 100-års flom.

#### 8.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Eksisterende situasjon med vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

### §9 REKKEFØLGEKRAV

Utbygging av infrastruktur skal gjennomføres i den rekkefølgen som er vist på vedlagte faseplan for opparbeiding av offentlig og privat veg, grønstruktur og tekniske anlegg, datert 6.11.2015 .

#### 9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Ny samlevei fra John Aaes veg til Hallsteingård skal være etablert som anleggsveg før andre tiltak i planområdet kan igangsettes. All anleggstrafikk til byggeområdene skal benytte ny samlevei. Fortau, annen veggrunn – grøntareal, parkering/ annen veggrunn grøntareal og sykkelfelt skal opparbeides samtidig med tilliggende kjøreveger.

Fortau i Parallellen og Paul Skolemesters veg etableres før bolig nr. 301 gis brukstillatelse. Som en konsekvens av dette, vil envegskjøringen også etableres før bolig nr.301 kan tas i bruk.

Nødvendige tekniske anlegg, herunder VA, avfallssug, elektriske anlegg og eventuelt fordelingsnett for vannbåren varme skal være etablert i samsvar med plan godkjent av Trondheim kommune før ferdigattest for ny bebyggelse kan gis innen det enkelte fase i faseplanen. Unntatt fra dette er felt BK.13. I forbindelse med første delutbygging må det utarbeides et forprosjekt for VA for hele planområdet basert på prinsipløsninger skissert i notat og kart tilhørende reguleringsplanen. Forprosjekt skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av Trondheim kommune, Kommunalteknikk.

Teknisk plangodkjenning av plan for kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveger skal foreligge før tiltaket gjennomføres.

Samtlige felles og offentlige anlegg innenfor hvert fase i faseplanen skal være ferdig opparbeidet i samsvar med plankart og planbestemmelser og etter plan godkjent av kommunen før det kan gis brukstillatelse for tiltak. Planen skal også inneholde en belyningsplan for alle de offentlige trafikkområdene. Belysningsplanen skal sikre god belysning ved allmenn ferdsel og riktig bruk av lys for synshemmede. Planen skal også inneholde felles skiltplan for henvisningsskilt.

#### 9.2 Skole- og barnehagekapasitet

Søknad om utbyggingstiltak for boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

Barnehagekapasiteten skal dokumenteres i forbindelse med utbyggingen av hver fase i faseplanen. Dokumentasjonen skal si noe om gjeldene kapasitet og hva som kommer i det planlagte byggetrinnet (antall boliger/ boligtyper), og være på plass før det gis igangsettingstillatelse for boliger innen fase i faseplanen.

#### 9.3 Uterom

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før uteareal i feltet er ferdig opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan.

#### 9.4 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak i henhold til §4.8 skal gjennomføres for ny bebyggelse før ferdigattest gis. For eksisterende bebyggelse i og utenfor planområdet skal støyskjermingstiltakene skal være på plass før boligene innenfor planområdet er gitt ferdigattest. For bebyggelse langs ny samleveg o\_KV 3 skal støytiltakene gjennomføres parallelt med anlegg av ny veg.

#### 9.5 Offentlige og felles grøntanlegg

Ny bebyggelse kan ikke gis ferdigattest før offentlige og felles grøntanlegg, inkludert turveger og skiløyper, er opparbeidet i henhold til godkjent overordnet landskapsplan for fase i faseplanen. Kombinert turveg og skiløype o\_T/S skal opparbeidet før det gis ferdigattest for boliger innen fase 3 i faseplan.

#### 9.6 Evaluering av trafikksituasjon i byggetida.

Trafikksituasjon i Sjetnmark og Hallsteingård skal evalueres før bolig nr. 75, 251, 501 og 751 innenfor planen gis rammetillatelse. Evaluering skal omfatte målte trafikk tall, støysituasjon og erfaring med brukbarhet av løsning for folk i Sjetnmark og Hallsteingård. Mål med evaluering er å vurdere om løsning for trafikkbegrensninger mellom Sjetnmark og Hallsteingård skal endres og om det er behov for tiltak mot støy. Politiet og representanter for beboere i Sjetnmark og på Hallsteingård skal delta i evaluering. Evalueringen skal godkjennes av Trondheim kommune. Endringer skal utføres og nødvendige tiltak for å bedre situasjonen skal ferdigstilles før det gis ferdigattest for bolig nr. 75, 251, 501 og 751.

#### 9.7 Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK

Avvisende tiltak i kjørevegen mellom BK3 og BK, som innsnevring, ruglefelt, fartshumper og nedsatt hastighet, skal etableres før bolig nummer 1 innen planen tas i bruk.

### §10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 10.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider,

trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrensener som angitt i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 og T-1520, legges til grunn.

#### 10.2 Plan for disponering av matjord og overskuddsmasser

Det skal utarbeides en plan for disponering av matjord og overskuddsmasser fra veganleggene som skal følge første søknad om tiltak for vegger eller bebyggelse. Matjordlaget må gjenbrukes som vekstjord, primært brukt lokalt. Matjord skal ikke deponeres, unntatt ved gjenbruk på Hallsteingård. Ved flytting skal matjordene være fri for potetål og floghavre.

#### 10.3 Teknisk infrastruktur

Ved rammesøknad for ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge overordnet plan for teknisk infrastruktur for hele planområdet, utarbeidet i samarbeid med Trondheim kommune. Teknisk infrastruktur skal omfatte en overordnet flomplan for alle byggeområdene.

#### 10.4 Fotodokumentasjon av eksisterende bebyggelse før riving/flytting

Med søknad om tillatelse til riving eller flytting av eksisterende bebyggelse skal det foreligge daterte foto av eksteriøret. Fotoene skal arkiveres på Byggesakskontoret.

#### 10.5 Samlet plan for hvert felt

Innen igangsettingstillatelse gis skal det foreligge plan for samlet opparbeiding av hele feltet. Planen skal ha fagmessig utførelse og vise plassering av bygninger, adkomster og internveger, adkomstveger for brann og redningsbiler, parkeringsplasser og grøntanlegg/uteoppoldsareal.

#### 10.6 Geoteknikk

Overordnet geoteknisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse kan gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden."

#### Vedlegg:

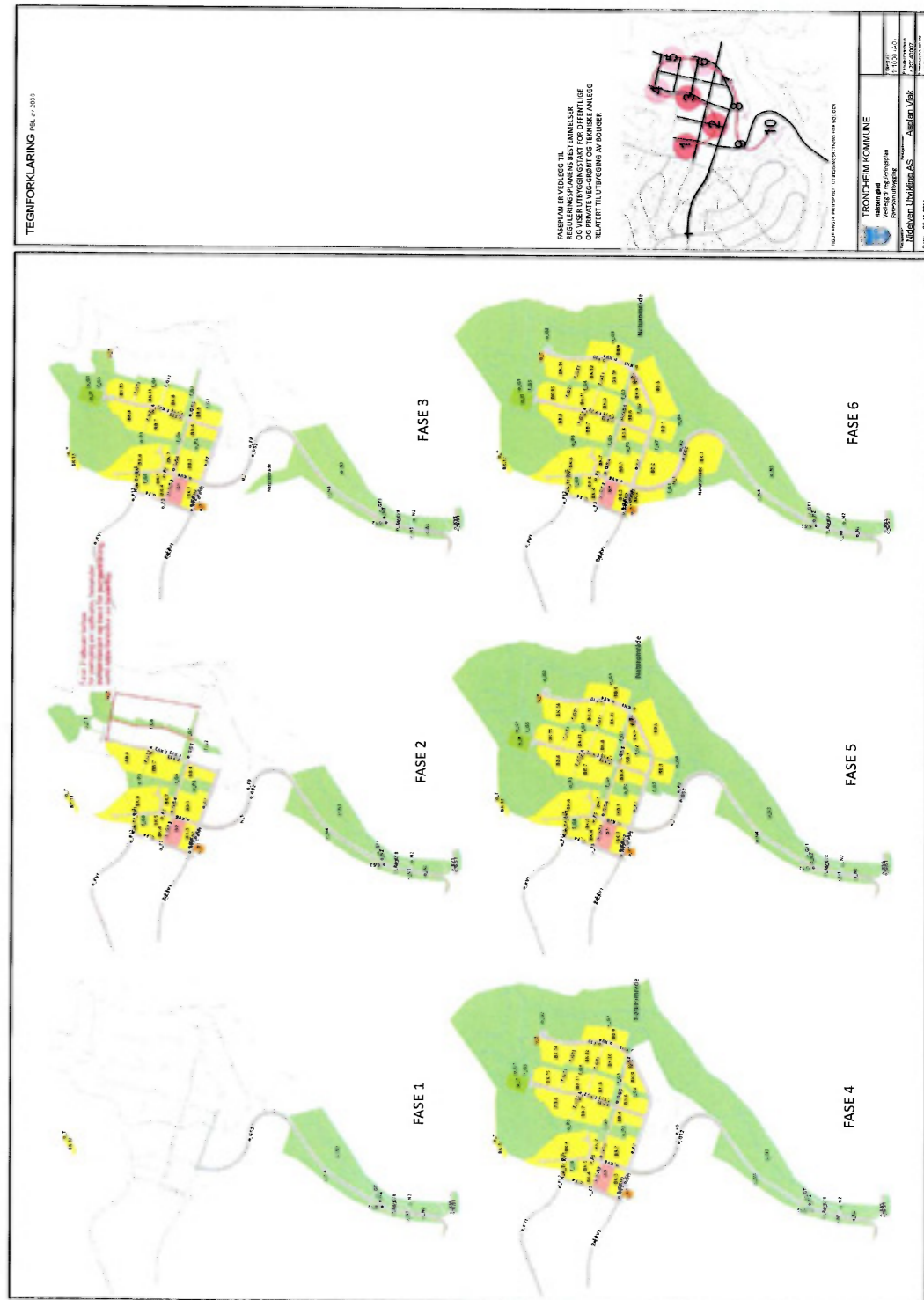
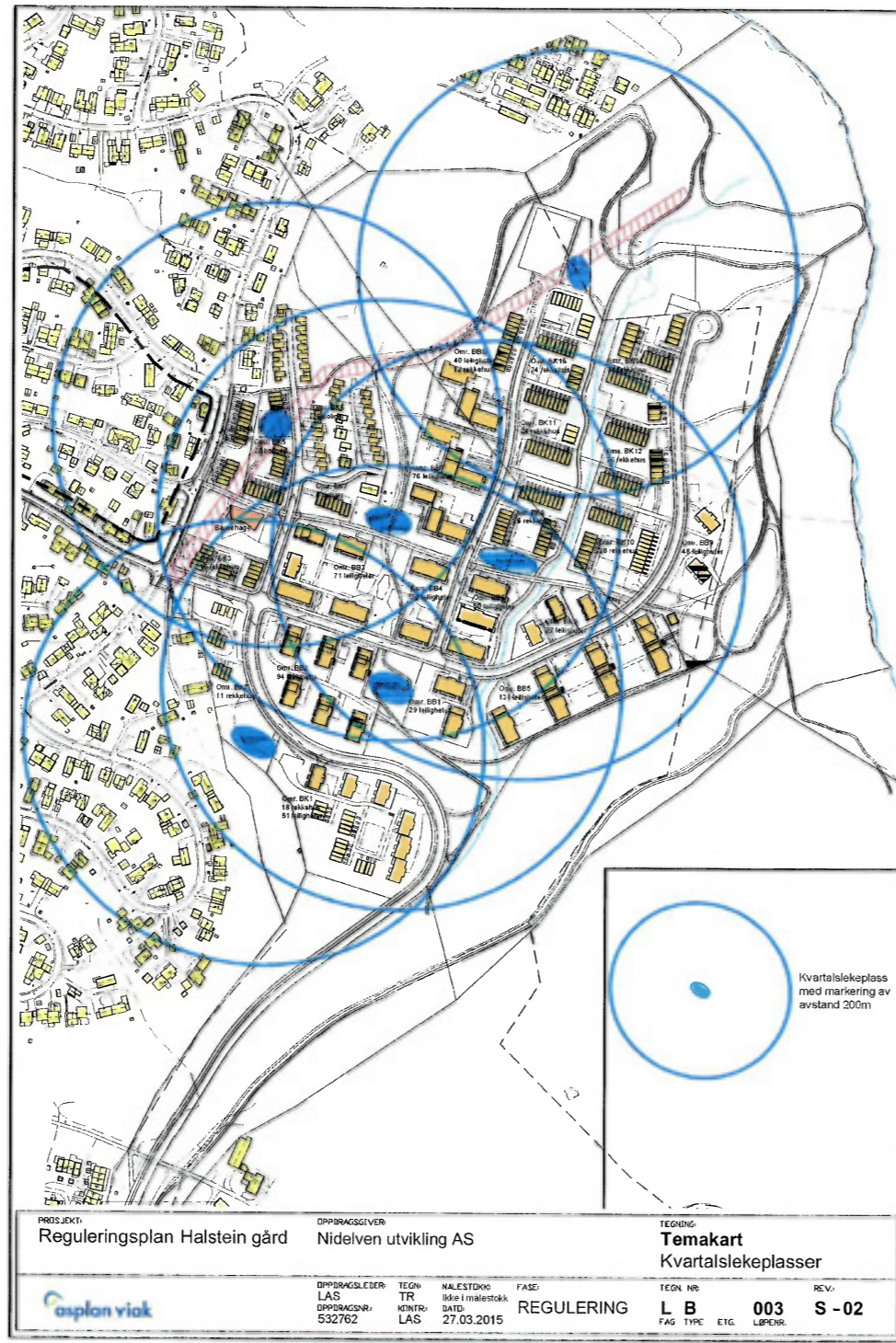
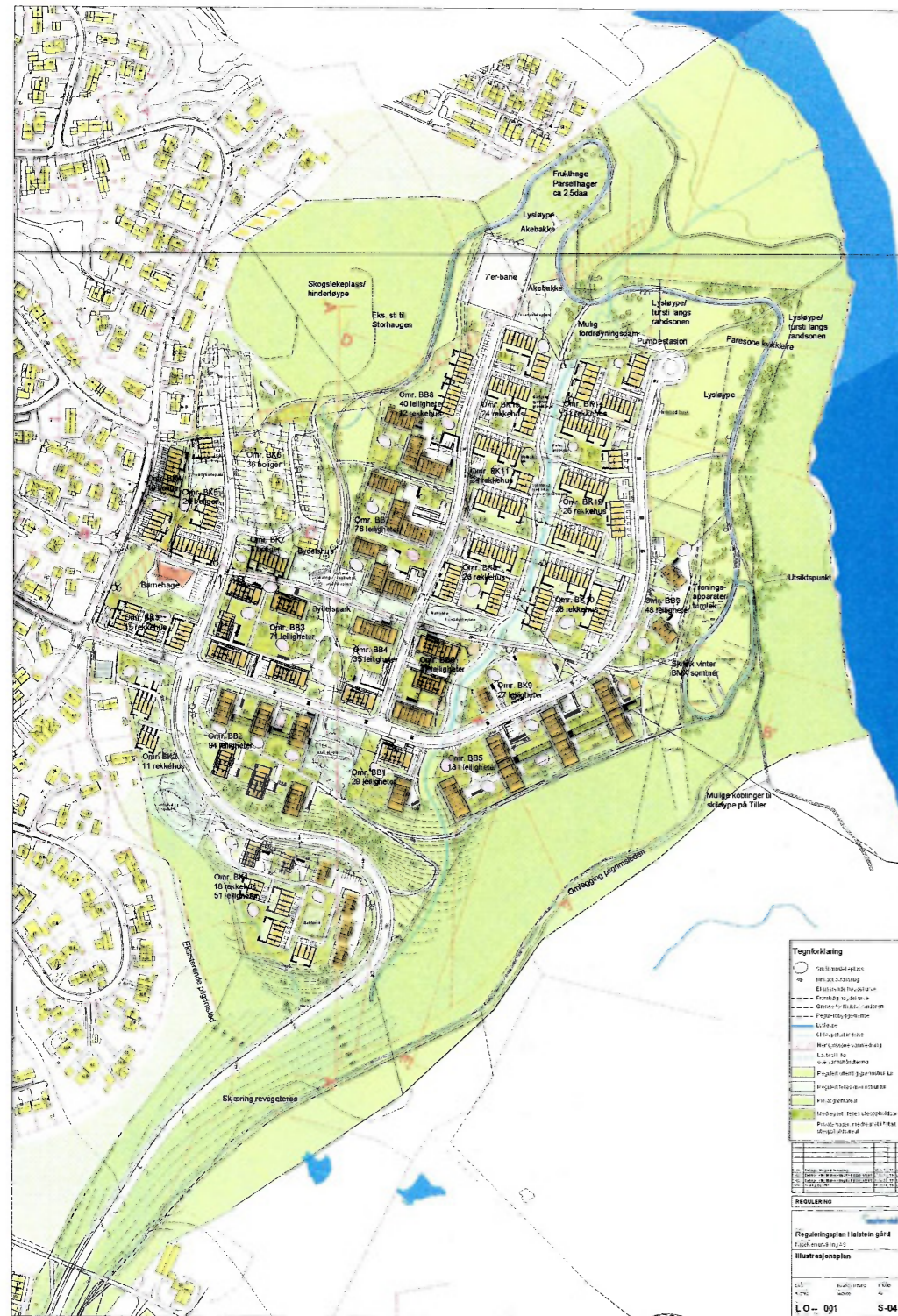
Illustrasjonsplan, datert 08.10.2015

Temakart, kvartalslekeplasser, datert 27.3.2015

Temakart, småbarnslek, datert 27.3.2015

Faseplan, datert 6.11.2015

*Pita Ottervik*





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Dokumentnr.: BYGG-21/84561-5

Side 3

|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret | Saksnummer<br>BYGG-21/84561 | Dato<br>11.03.2022 |
|--|-----------------------------|--------------------|

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Brit Furu  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: TOBB BOLIGBYGG AS  
Roy Inge Skogstad

## SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

### Generell informasjon

Vi mottok søknad om rammetillatelse 21.12.2021.

Tegninger og dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for vår behandling av søknaden.

Søknaden gjelder:

- oppføring av rekkehusbygg på 5580 m<sup>2</sup>
- 3 atkomster
- Terrengendringer på ca 2000m<sup>2</sup>
- 4 godkjente dispensasjoner

### Planstatus

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

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan R20140007, vedtatt 18.02.2016. Eiendommen er regulert til bolig/tjenesteyting.

### Privatrettslige forhold

Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Vi anbefaler at etablering av ev. infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnnett, o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

### Naboer

Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknader fra nabo i Haldor Flatens veg 43.

Naboen skriver at de har vært plaget av støy og støv til nå i utbyggingen og ønsker at dette skal bli tiltak mot det i neste byggetrinn.

Søker kommenterer at tiltakshaver ikke har igangsatt arbeid på byggeplass, og går derfor ut fra

Voll Arkitekter As

Verftsgata 4  
7042 TRONDHEIM

|                                |                             |               |                    |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|--------------------|
| Vår saksbehandler<br>Brit Furu | Saksnummer<br>BYGG-21/84561 | Kontaktperson | Dato<br>11.03.2022 |
| oppgis ved alle henvendelser   |                             |               |                    |

## Halstein Gård - felt BK3, BK4 og BK5, rammetillatelse for oppføring av 7 rekkehusbygg og utomhusanlegg

|                            |  |   |  |
|----------------------------|--|---|--|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 322/299/0/0, 322/299/0/0, 322/301/0/0, 322/302/0/0 |   |  |
| Ansvarlig søker:           | Voll Arkitekter As                                 |   |  |
| Tiltakshaver:              | TOBB BOLIGBYGG AS                                  |   |  |
| Vurdert dispensasjon:      | PLAN   | § 4.4, Avkjørselsplassering                 |  |
| Vurdert dispensasjon:      | PLAN   | § 5.3, antall boenheter                     |  |
| Vurdert dispensasjon:      | PLAN   | § 5.5, bebyggelsens plassering og utforming |  |
| Vurdert dispensasjon:      | PLAN   | § 8.2, plassering innenfor sikringsone      |  |

## VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra følgende reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 19-2:

- § 4.4, § 5.3, § 5.5 og § 8.2.

Byggesakskontoret godkjenner 3 avkjørslser fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

**Vilkår: Dispensasjon for flytting av avkjørsel for felt BK3 gis på vilkår om at regulert avkjørsel i vest til BK4 og BK 5 ikke blir etablert.**

Alle parter kan klage på vedtaket innen 3 uker. Se orientering nedenfor om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Med hilsen

TRONDHEIM KOMMUNE

|   |                                     |  |                       |
|---|-------------------------------------|--|-----------------------|
| Postadresse:  | Besøksadresse:                      | Telefon:   | Organisasjonsnummer.: |
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret<br>Postboks 2300 Torgarden<br>7004 Trondheim | Erling Skakkes gate 14<br>Trondheim | +47 72542500   | NO 989 091 565        |
| E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no                             |                                     | Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret |                       |

Side 3

|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret | Saksnummer<br>BYGG-21/84561 | Dato<br>11.03.2022 |
|--|-----------------------------|--------------------|

naboen referer til støy og støv fra en annen igangsatt byggeplass. Videre vil det bli laget en plan for bygge- og anleggsfasen til søknad om igangsetting av omsøkte prosjekt.

Byggesakskontoret har forståelse for naboenes bekymringer. Vi stiller oss også bak søkers kommentar til nabomerknaden og forventer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen tar hensyn til naboenes bekymring både i utarbeidelse av planen og i selve byggearbeidet.

## Avklarte forhold, infrastruktur

### Skolekapasitet

Det foreligger uttalelse fra Kommunedirektørens fagstab vedrørende skolekapasitet, reguleringsbestemmelse § 9, punkt 9.2, datert 08.07.2020.

#### Bakgrunn

Reguleringsplanen for Hallsteingård legger til rette for utbygging av 950 boliger fordelt på leiligheter (ca. 70 %) og småhus/rekkehus (ca. 30 %), og en barnehage. Det åpnes opp for at det kan bygges skole i de vestre delene av planområdet, men endelig plassering er ikke vist i reguleringsplanen.

Utbygger søkte høsten 2018 om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse om tilstrekkelig skolekapasitet for totalt 300 boenheter - 90 rekkehus/eneboliger og 210 leiligheter. I en e-post fra Jan A. Hårvik til Ingrid Solbakken datert 28. november 2018 fremgikk det at kommunedirektøren hadde tvilt seg frem til at det var riktig å gi dispensasjon for det omsøkte prosjektet. Bygningssjefen klargjorde byggesakskontorets tolking av dette i en e-post datert 10. desember 2018: "Det foreligger skolekapasitet for 200 boenheter. Vi gir tillatelse administrativt (byggesakskontoret) og at det må gis dispensasjon for 100 boenheter som legges frem til politisk behandling med positiv innstilling."

Konsekvensen av det som senere er omtalt som et forhåndstilsagn om bygging av 300 boenheter (90 rekkehus/eneboliger og 210 leiligheter) er innarbeidet i skolekapasitetskartet for Sjetne skolekrets.

#### Byggesaker innenfor reguleringsplanen for Hallsteingård

Under summeres antall gitte bekreftelser på skolekapasitet innenfor reguleringsplanen for Hallsteingård.

| Byggesøknad   | Rekkehus/eneboliger | Leiligheter |
|---|---------------------|-------------|
| Forespørsel datert 11. juni 2020 fra byggesakskontoret ved Ingrid Solbakken |                     | 84          |
| Forespørsel datert 29. juni 2020 fra byggesakskontoret ved Ingrid Solbakken | 46                  |             |
| <b>Totalt antall</b>  | <b>46</b>           | <b>84</b>   |

### Konklusjon

Siden antallet boenheter i den aktuelle byggesaken er innenfor det gitte forhåndstilsagnet om bygging av 300 boenheter (90 rekkehus/eneboliger og 210 leiligheter), vurderes det at det er tilstrekkelig skolekapasitet for det omsøkte prosjektet.

Byggesakskontoret har fått muntlig bekreftelse fra rådmannens fagstab, 10.03.2022 at dersom antallet nye boenheter er innenfor de 300 som det er gitt forhåndstilsagn om, vurderes at det fortsatt er tilstrekkelig skolekapasitet.

Etter kommunens oversikt gjelder Byggesakskontorets forespørsel datert 29. juni 2020 for felt BK3,4 og 5. Men siden antall boenheter for samme feltet er redusert følger ny oppdatert oversikt. Konklusjonen er den samme som tidligere.

Side 4

|  |                             |                    |
|--|-----------------------------|--------------------|
| TRONDHEIM KOMMUNE<br>Byggesakskontoret | Saksnummer<br>BYGG-21/84561 | Dato<br>11.03.2022 |
|--|-----------------------------|--------------------|

| Byggesøknad                   | Rekkehus/eneboliger | Leiligheter |
|-------------------------------|---------------------|-------------|
| Forespørsel datert 11.06.2020 |                     | 84          |
| Forespørsel datert 10.03.2022 | 42                  |             |
| <b>Totalt antall</b>          | <b>42</b>           | <b>84</b>   |

## Konklusjon

Siden antallet boenheter i den aktuelle byggesaken er innenfor det gitte forhåndstilsagnet om bygging av 300 boenheter (90 rekkehus/eneboliger og 210 leiligheter), vurderes det at det er tilstrekkelig skolekapasitet for det omsøkte prosjektet.

## Infrastruktur

I vedtak BYGG-21/81351-7, datert 08.07.2021, er det gitt dispensasjoner for infrastruktur som også er gjeldende for BK3, BK4 og BK5. Det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- § 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 8.1, 5. ledd, og punkt 9.5 for første del av utbygging i FASE 2 med vilkår.  
Brukstillatelse og ferdigattest kan gis for inntil 300 boliger samt stasjonært avfallssuganlegg, barnehagen BH og eventuelt ungdomsskole når tilgrensende, nødvendig infrastruktur anlegg og grøntanlegg er ferdigstilt. Dispensasjon gis under forutsetning av at:  
- Grønnstruktur f\_ G8 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for de nye boligene på felt BK4 og BK5.  
- For øvrig vil rekkefølgekrav bestemmelser slå når arbeide med resterende deler av FASE 2 blir satt i gang»

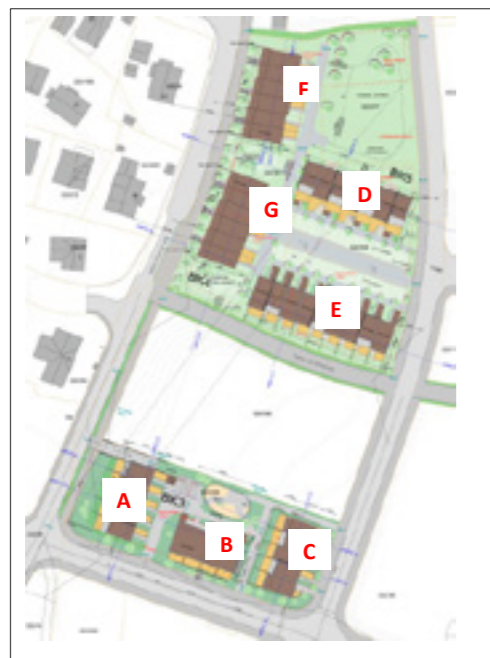
- § 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 9.6 evaluering av trafikksituasjon i byggetida:  
Midlertidig dispensasjon er gyldig til **det gis ferdigattest for bolig 75**

### Byggeprosjektet

Gjelder oppføring av tilsammen 42 boenheter fordelt på 7 rekkehus.

Byggeprosjektet er en del av et stort, nytt byggefelt. Eiendommene har svakt terrengfall mot vest og Skjetnemarka som er et eldre boligfelt. Skjetnemarka og det omsøkte boligfelt er delt av vegen Lunderhaugen som går over i Haldor Flatens veg.

- Rekkehusene er plassert innenfor 3 felt BK3, BK4 og BK5.
- Rekkehusene D, E, F og G ligger på felt BK4 og BK5 som ses som et samlet område. BK4/5 har felles atkomst, parkering og uteområder.
- Rekkehusene A, B og C ligger på felt BK3 hvor alle boenhetene har felles parkeringskjeller under hus A.
- Mellom felt BK3 og BK4/5 er det regulert en tomt for barnehage.
- BK3 har 4 tilgjengelige boenheter og BK4/BK5 har til sammen 9 tilgjengelige boenheter. Dette utgjør 30% av boenhetene, i tråd med bestemmelsen § 5.6.



Situasjonsplan for området

Rekkehusene har en volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering som gir et helhetlig preg samtidig som det er variasjon i sammenstillingene. Byggesakskontoret anser at bebyggelsen utgjør en grei overgang mellom eksisterende boligområde Skjetnemarka og det nye utbyggingsområdet på Hallsteingård.



Hus C, A og B på felt BK3, sett fra nord (barnehagen)



Hus A sett fra vest og Skjetnemarka/Haldor Flatens veg



Hus G sett fra vest og Skjetnemarka/Haldor Flatens veg



Hus G og E sett fra sør (barnehagen)



Hus D og G sett fra nord

Det foreligger erklæring om samtykke til oppføring av terrengmur nærmere enn 4 meter fra felles grense inne på felt BK3 – mot barnehagen:

Avstanden og høyder er målsatt på tegning A20-02 Plan 1 Bk3, datert 25.02.21.

Byggesakskontoret forstår tegningen slik at muren tillates oppsatt inntil felles tomtgrense.

Området har forholdsvis lien helning. Det er ikke mottatt kotesatt situasjonsplan for felt BK4/5. Det forutsettes at det ikke gjøres søknadspåtlige terrengendringer i strid med avstandskrav i pbl.

### Dispensasjon

- Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.4, § 5.3, § 5.5 og § 8.2.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

### § 4.4, regulerte avkjørsler

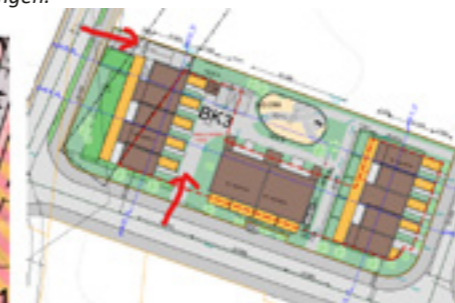
Det søkes om avkjørsel til kommunal veg i strid med reguleringsplanen.

Av søkers begrunnelse:

- Bakgrunnen for dette valget er at tomten skråer fra kote +97,75 i øst til kote +92,1 mot vest. Det er derfor hensiktsmessig at innkjøring til p-kjeller legges til vest, da det vil muliggjøre at beboere får et større felles grøntareal ved at innkjøring til p-kjeller legges mindre beslag på tomtens uteområder. Hvis innkjøring legges som regulert fra øst vil rampen måtte bli lenger, og p-kjeller vil bli synlig på bakkenivå. Dette vil gjøre det utfordrende å få til gode utearealer. Med innkjøring fra Lunderhaugen vil rampen ned til p-kjeller bli kortere, og med unntak av mur rundt nedkjøring vil ikke kjellerkonstruksjoner bli synlige. Siktlinjer i utkjøring mot Lunderhaugen er ivare tatt for denne løsningen.



Fra reguleringsplanen



Fra situasjonsplan, avkjørsler markert rødt

I godkjent reguleringsplan er det ment at trafikken for felt BK4 og BK5 skal ut i Haldor Flatens veg eller mot ny internvei. Vi har valgt at trafikken fra felt BK4 og BK5 kun ledes ut i ny internvei. Dette betyr at det er totalt 28 boenheter som ikke vil øke trafikbelastningen i den retningen. Felt BK3 vil få 14 boenheter. Ser vi samlet på de tre feltene vil det bli 14 færre boenheter som har utkjøring mot Lunderhaugen/ Haldor Flatens veg, og mindre trafikk med denne løsningen enn med den løsningen reguleringsplanen legger opp til.

Søker viser videre til svar fra Byggesakskontoret etter dialog:

«Dere skisserer et forslag til løsning på atkomst ved å behandle de tre feltene BK3, BK4 og BK5 i samlet rammeseknad. Dere ønsker å legge avkjørsel til BK3 fra vest (Lunderhaugen) heller enn i øst, som reguleringsplanen viser. Samtidig foreslås å la være å etablere regulert avkjørsel til BK4 fra vest (Haldor Flatens veg). BK4 og BK5 får dermed felles avkjørsel fra ny veg i øst, der det allerede er regulert inn for BK5.

Antall boenheter som skulle kjørt ut ved BK4 er 16, mens det blir 14 ved forslaget til BK3. Ved en eventuell fremtidig stenging mellom nytt og gammelt vegnett vil det altså være 2 færre nye boenheter som er knyttet til eksisterende vegnett.

Byggesakskontoret mener at ettersom det er et likt eller lavere antall boenheter som får avkjørsel til det gamle vegnettet, er det ingen endring i trafikaie konsekvenser for eksisterende beboere i forhold til regulert situasjon.

Vi mener derfor at vi kan ta opp til behandling søknad om dispensasjon for avkjørsel i vest for BK3, med følgende vilkår:

- De tre feltene BK3, BK4 og BK5 omsøkes og behandles samlet.
- Regulert avkjørsel i vest til BK4/BK5 stenges. (Det er en eksisterende gårdsavkjørsel her, derfor må den faktisk fysisk stenges.)»

Vi viser til søkers begrunnelse i sin helhet samt trafikal vurdering av adkomstforholdene datert 26.02.2021.

Byggesakskontorets vurdering:

Regulerte avkjørsler til felt BK3 er fra Keiseråsvegen og Armfeldtvegen. Det søkes nå om plassering av avkjørsel fra Lunderhaugen til felt BK3 og felles parkeringskjeller.

Hensynet bak bestemmelsen er å hindre for mye trafikk mellom Hallsteingård og Skjetnemarka, det vil si å minske trafikkbelasningen i Lunderhaugvegen (som går over i Haldor Flatens veg) og videre inn i Skjetnemarka.

Byggesakskontoret vurderer at flytting av avkjørsel til BK3 mot Lunderhaugen ikke vil medføre en større trafikkbetlastning for de aktuelle vegene inn mot Skjetnemarka. Det forutsettes da at regulert avkjørsel i vest, fra Haldor Flatens veg, til BK 4 ikke blir etablert. Siktforholdene ut fra ny avkjørsel og parkeringskjeller anses å være ivare tatt.

Byggesakskontoret ser fordeler med å etablere avkjørsel inn til felles parkeringskjeller fra laveste punkt på tomta for felt BK3. Dette gjør det mulig å lage en parkeringskjeller med en vesentlig kortere rampe, noe som også frigjør arealer oppe på bakkeplan til gode uteoppholdsarealer.

Byggesakskontoret anser på bakgrunn av vurderingen over at hensynet bak bestemmelsen er ivare tatt og at fordelene er klart større en mulige lempes.

**Tillatelse gis på vilkår om at regulert avkjørsel i vest til BK4 og BK 5 stenges.**

### § 5.3, utnyttelse/antall boenheter

Bestemmelsen sier at det for felt BK4 skal etableres minimum 15 boliger og for BK5 minimum 19 boliger. Det søkes om oppføring av 12 boliger på felt BK4 og 16 på felt BK5.

Av søkers begrunnelse:

- Vi bygger totalt 6 færre boenheter enn regulert. Bakgrunnen for dette er at det er gjort en vurdering om at bredden (akseavstanden) på rekkehusene, som er vist i illustrasjonsplan som reguleringsplanen bygger på, er for smal til at det blir attraktive boliger i dagens marked. Det er forsøkt å selge denne typen rekkehus, men etterspørselen er liten og det har ikke vært interesserte kjøpere. Intensjonen i planen synes å være at det skal bygges rekkehus, og at det skal være høy utnyttelse av tomtene. Med det planlagte antall boenheter mener vi prosjektet oppfyller intensjonen, selv med et lavere antall boenheter. Fordelen er at en større akseavstand legger til rette for bedre bokvalitet både med tanke på selve boligen, men også ved at felles grøntareal i feltet deles av færre.

Byggesakskontorets vurdering:

Bestemmelsen oppgir minimum- og maksimum antall boenheter innenfor hvert felt og bidrar til å søke å regulere antall beboere. Det er ønskelig med en effektiv og god utnyttelse av bebyggbare landarealer i byen og minimum 6 boenheter pr. dekar er satt som utgangspunkt. Den «retningsgivende illustrasjonsplanen» tilhørende reguleringsplanen, legger opp til høy utnyttelse og tett bebyggelse med smale leiligheter. I tillegg kommer byggegrenser som begrenser utstrekning av bebyggelsen.

Byggesakskontoret har stor forståelse for at bredere fasader i dype leiligheter gir mulighet for større vindusarealer og dermed bedre lysinnslipp inn i leiligheten. I tillegg gir det muligheter for planlegging av rom med større møblingsmuligheter. Dette er forhold som tilsier bedre bokvalitet. Romsligere grøntarealer vil også bidra til bedre boforhold. Større leiligheter gir også gode boliger for større familier, eventuelt også med mulighet for tidvis utleie av hybel. Antall beboere innenfor feltene behøver dermed ikke bli vesentlig mindre selv om antallet boenheter er noe mindre.

På bakgrunn av vurderingene over anser Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side og at fordelene er klart større enn ulemperne.

#### § 8.2 plassering i forhold til sikringssone

Bestemmelsen sier at «Innenfor sikringssonen tillates ikke etablert varig bebyggelse»  
Deler av bebyggelsen er plassert på område regulert som sikringssone.

Av søkers begrunnelse:

- Intensjonen bak bestemmelsene om hensynsone for grunnvannsforsyning er å ivareta sikker avstand til vannledning innenfor felt H\_120, og tilstrekkelig avstand til omkringliggende vei med tanke på trafiksikkerhet. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt ble det bestemt at vannledning kunne plasseres utenfor felt H\_120, og det er derfor ikke lenger aktuelt med en sikringssone slik den er plassert på plankartet. Arbeid med vannledningen er nå ferdigstilt.

Byggesakskontoret stiller seg bak søkers begrunnelse. Sikringssonen har ikke lenger relevans. Fordelene er åpenbare og vi ser ingen mulig ulemper med å plassere varig bebyggelse over arealene båndlagt som sikringssone.

På bakgrunn av vurderingene over anser Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side og at fordelene er klart større enn ulemperne.

#### § 5.5 og regulerte byggegrenser

Bestemmelsen sier blant annet at «bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet».

Bebyggelsen er i plassert i strid med regulerte byggegrenser flere steder:

##### Felt BK3

Deler av hus A ligger innenfor sikringssone H\_120.

Deler av hus B har boder og støyskjermer utenfor byggegrense

Deler av hus C har balkonger utenfor byggegrensen.

##### Felt BK4 og felt BK5

Deler av hus G er utenfor byggegrense

Deler av hus F har boder utenfor byggegrensen.

Deler av hus D ligger i hensynssonen og utenfor byggegrensen.

Deler av hus E ligger i hensynssonen og utenfor byggegrensen.

Av søkers begrunnelse:

For felt BK3

Da det ikke lenger er nødvendig å ta hensyn til vannledningen er det mulig å plassere Hus A parallelt med Keiseråsvegen og Lunderhaugen. Ved å gjøre dette grepert skaper vi større avstand og åpenhet mellom byggene internt i feltet, det bidrar også til at det er mulig å oppnå den regulerte utnyttelse av tomtene og et bedre felles grøntareal.

Avstand til vannledning som ligger i veien er ivaretatt, og det samme gjelder for siktforhold i krysset Lunderhaugen/Keiseråsvegen.

Vi ser at plasseringen av hus A i hensynssone ikke fører til ulemper for omkringliggende bebyggelse, da nabohus i sør ligger både i god avstand og høyere i terrenget enn felt BK3. Overskridelser av byggegrenser for hus B og Hus C er mindre overskridelser internt i feltet som vist på situasjonsplanen. For hus B er det nødvendig med en støyskjerm ut mot Keiseråsvegen for å skjerme terrassen, og videre er det boder inn mot utearealet som er plassert for å skape hensiktsmessige inngangsparti for den enkelt boenhet. For Hus C er deler av balkong for boenhetene mot nord som overskrider byggegrensen.

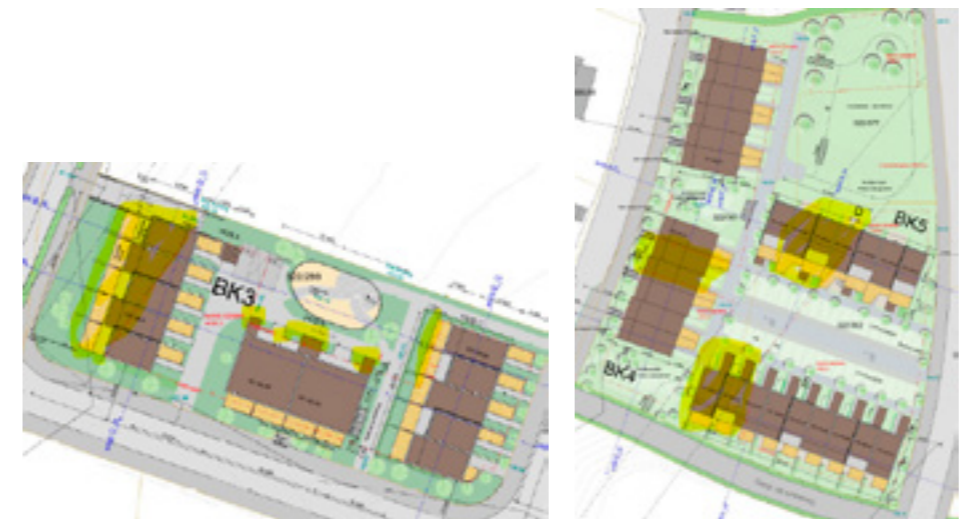
Intensjonen bak bestemmelsene om byggegrensen er å styre tomtens utnyttelse, type bebyggelse og tilstrekkelig og kvalitetsmessig godt rom mellom byggene i planen. Dispensasjonen fører ikke til en høyere utnyttelse, eller andre ulemper, eller setter intensjonen i planen vesentlig til side.

For BK4/5

Det gjelder det samme for felt BK4 og 5, som for felt BK3, at intensjonen bak bestemmelsene om byggegrensen er å styre tomtens utnyttelse, type bebyggelse og tilstrekkelig og kvalitetsmessig godt rom mellom byggene i planen. Det samme gjelder også for hensynssonen at vannledningen er valgt plassert et annet sted. Da hensynet til plassering av vannledningen falt bort ble det mulig å se på en annen plassering av byggene inne på tomtene. Overskridelse av byggegrensen innebærer ikke en høyere utnyttelse.

Byggesakskontorets vurdering:

Byggegrenser er satt for å styre utnyttelse av arealene og ønsket plassering av byggverk i forhold til strøket. De skal blant annet sikre orden i bebyggelsesstrukturen og sørge for lys, luft og åpenhet mellom husene. De skal videre ivareta tydelige gateromsforløp og sammenhengende grøntarealer.



Deler av bygninger plassert i strid med byggegrenser markert gult

Byggesakskontoret ser at det ved praktisk bortfall av sikringssonen gir større muligheter for en mer hensiktsmessig planlegging og utnyttning av de 3 byggefeltene. Vi vurderer at omsøkte plassering av rekkehusene oppfyller kravene til ordnet bebyggelsesstruktur og sørger for god lys, luft og åpenhet mellom husene.

Vi har forståelse for behov for støyskjermer mot veien. Det samme gjelder for plassering av boder ved inngangsparti til rekkehus B der deler av 4 boder kommer utenfor byggegrensen. Vi anser at disse mindre tiltakene har små konsekvenser for totaliteten.

På bakgrunn av vurderingene over anser Byggesakskontoret at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig satt til side og at fordelene er klart større enn ulemperne.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 4.4, § 5.3, § 5.5 og § 8.2.

#### Vurdering/konklusjon

Avkjørsel

Det søkes om felles avkjørsel fra Armfelttvegen for feltene BK4 og BK5. Avkjørselen er plassert i tråd med regulert avkjørsel til felt BK5. Avkjørselen vil med dette måtte betjene 5 ekstra boenheter i forhold til regulert maksimum antall for BK5, siden den også betjener felt BK4. Økningen er beskjeden og veien er her oversiktlig og med gode siktforhold. Omsøkte bruk anses som akseptabel.

For felt BK3 etableres hovedavkjørsel til parkeringskjeller for hele feltet, fra Lundhaugen. Denne behandles i dispensasjonssøknad. Det blir også en avkjørsel fra Keiseråsvegen, plassert i tråd med reguleringsplanen og med gode siktforhold.

Etablering av de 3 nye avkjørslene vurderes å være i tråd med Veglovas krav til sikt og sikkerhet.

Fjerning av behovet for sikringssone gjennom byggefeltene gir muligheter for en friere og bedre arealutnyttelse. Byggesakskontoret vurderer at omsøkte prosjekt har fått en grei total utforming.

På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

#### Plassering og høydefastsettelse

Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

#### Ansvarsrett

Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

#### Vilkår

Vedtaket har følgende vilkår:

- Tillatelse til flytting av avkjørsel for BK3 gis på vilkår om at regulert avkjørsel i vest til BK4 og BK 5 stenges.

#### Krav til dokumentasjon

Vi gjør oppmerksom på følgende krav til dokumentasjon, uten at dette kan anses som en fullstendig oppramsing:

- Snittegning av nedkjøring til parkeringskjeller for BK3, med påførte mål og stigningsgrad. Snittet tas fra gulv p-kjeller til ut på veien. Tomtegrense, ytre kant fortau og veg markeres.
- Kotesatt utomhusplan for feltene, eksisterende og nye terrengkoter. Avstand til fyllingsfot og eventuell støttemurer må settes.
- Illustrasjoner av støyskjermer som viser plassering, målsatt og utformet i tråd med støyrappport.
- § 4.3. Redegjørelse for adkomst for brann- og redningsbiler
- § 4.6. Teknisk godkjenning av avfallsløsning skal foreligge til første søknad om igangsettelse.
- § 5.11. Redegjørelse for eventuelt behov for midlertidig løsning for avfallsanlegg.
- § 9.1, 4. ledd. Godkjent teknisk plan for kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg
- § 9.2. Redegjørelse for barnehagekapasitet
- § 10.1. Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen.

#### GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

##### Gebyrer og avgifter

Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter (jf. fakturaer) innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

|                   |               |            |         |
|-------------------|---------------|------------|---------|
| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer    | Dato       | Side 13 |
| Byggesakskontoret | BYGG-21/84561 | 11.03.2022 |         |

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 13

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

|                   |               |            |         |
|-------------------|---------------|------------|---------|
| TRONDHEIM KOMMUNE | Saksnummer    | Dato       | Side 14 |
| Byggesakskontoret | BYGG-21/84561 | 11.03.2022 |         |

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: [www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging](http://www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging).

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

Saksnummer

Dato

Side 14

## Vedtekter

## for Kløvertunet Borettslag

(org. nr. xxx xxx xxx)

tilknyttet

Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx

### 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

(2) Borettslaget består totalt av 28 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell

«Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

(2) Borettslaget består totalt av 28 andeler. Det tas forbehold om at TOBBs modell

«Leie -før-eie» benyttes for noen av andelene.

«Leie-før-eie» gir TOBBs medlemmer mulighet til å leie bolig med opsjon på å kjøpe. Dette innebærer at disse andelene i borettslaget vil være eid og utleid av utbygger. Formålet er at boligene etter leieperioden kjøpes av leietakerne, slik at utbygger etter hvert selger alle sine andeler. Utbyggers rettigheter til å eie og leie ut boliger kan ikke begrenses.

(2) Borettslaget består totalt av 2

laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

### 4-1 Boret og bruksrett

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(2) Parkering ligger på borettslagets fellesareal. Utbygger tildeler disse ved overtakelse. Alle andeler har en sportsbod tilknyttet inngangsparti.

(4) Borettslaget disponerer parkeringsplass(er) for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass). Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret tildeler tilrettelagt plass etter skriftlig søknad fra andelseier og administrerer evt. plassbytter. Styret kan pålegge andelseiere som er tildelt HC-plass å bytte parkeringsplass.

(5) Borettslaget er tilrettelagt for at seksjonseiere med parkeringsplass eller parkeringsrett på borettslagets eiendom kan lade elektriske kjøretøy. Tilrettelegging kan nektes dersom det foreligger saklig grunn til det. Styret administrerer ladeordning og fastsetter vilkår. Andelseiere plikter å benytte seg det ladesystem som borettslaget til enhver tid har.

(6) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(7) Andelseieren har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører borettslagets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller generalforsamlingen. Dette omfatter bl.a. arbeider som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at andelseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner/oppretting.

(8) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere andelseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles

tiltak belastes den andel installasjonen tilhører. Dette gjelder uavhengig av om andelseier har fått godkjenning for tiltaket.

(9) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(10) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### 4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen i inntil tre år.
- Andelseieren er en juridisk person.
- Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagsloven § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukeren oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukeren oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf. borettslagsloven § 5-23.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke gjelder den enkelte bolig er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

(2) Fordelingsnøkkel skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel eller etter forbruk.

(3) Med samtykke fra de andelseiere det gjelder kan det fastsettes en annen fordeling enn nevnt i 6-1 (1).

(4) Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller og fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned.

(5) Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(6) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to styremedlemmer. Det kan velges varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som generalforsamlings- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte, og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne**

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til andelseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- vilkår for utvidet adgang for kjøp av andel for juridiske enheter (pkt 2-1 (4))
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.



  
**KLØVERTUNET**  
med aktiv fritid på alle kanter.

# Bygge- og finansieringsplan for Kløvertunet borettslag

04.12.2024

| BOLIGBYGGELAGET TOBB  |  |
|---|--|
| <b>KLØVERTUNET BORETTSLAG</b>   |  |
| BUDSJETTFORUTSETNINGER  |  |
| 04.12.2024  |  |
| Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Budsjettet er basert på 28 andeler i borettslaget. Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftskostnader, organisering, priser, areal, gebyr og rentesatser. |  |
| <b>Sikkerhet for finansieringen</b>   | Borettsinnskuddet fra andelseierne sikres med en felles pantobligasjon i borettslagets faste eiendom med prioritet etter avtalt lån. Lånet i bank sikres med en pantobligasjon i borettslagets faste eiendom.  |
| <b>Felleskostnader</b>  | Felleskostnader er fordelt på brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd, medlemskontingent TOBB som fordeles flatt.  |
|   | Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld. Lånevilkår er basert på 5,30%rente, 10års avdragsfrihet og deretter 30års nedbetaling, total løpetid 40 år.   |
|   | Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemsskap i borettslagenes sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører, er årlig premie for dette inkludert i forretningsførerhonoraret.  |
| <b>Bygningforsikring</b>  | Stipulert premie. Det er ikke innhentet tilbud. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt andelseier.   |
| <b>Kabel-TV/Bredbånd</b>  | Pris pr leilighet/måned er stipulert til kr 500,-  |
| <b>Kommunale avgifter og renovasjon</b>   | Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt (estimert). Stipulert årlig forbruk (vann/avløp) på 70m3 pr andel.   |
| <b>IN-ordning</b>   | Hver andelseier betaler kr 750,- + mva. ved første gangs innbetaling og deretter kr 250,- per innbetaling. Minste innbetalingsbeløp er kr 60.000,-. Dette gebyret dekker kostnaden med behandling av IN-innbetalingen overfor bank, innlegging i system og utstedelse av avtaler.  |
| <b>Oppvarming</b>   | Antatt kostnad knyttet til oppvarming er estimert til 9kr/m2 pr mnd (akonto), i tillegg kommer kostnader til installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leieavtale på trådløs fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann.<br>Ønskes avtalen oppsagt tidligere må borettslaget betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden |

| INNTEKTER                                | Fordeling | År 1                      | År 2        | År 3        | År 4        | År 5        | År 6        | År 7        | År 8        | År 9        | År 10       |
|--|-----------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  |           | Innbetaling andelskapital |             | 280 000     |             |             |             |             |             |             |             |
| Felleskostnader drift                    |           | 652 181                   | 668 485     | 685 197     | 702 327     | 719 886     | 737 883     | 756 330     | 775 238     | 794 619     | 814 484     |
| Tillegg Kabel-TV/Bredbånd                |           | 168 000                   | 172 200     | 176 505     | 180 918     | 185 441     | 190 077     | 194 828     | 199 699     | 204 692     | 209 809     |
| Medlemskontingent TOBB                   |           | 8 400                     | 8 610       | 8 825       | 9 046       | 9 272       | 9 504       | 9 741       | 9 985       | 10 235      | 10 490      |
| Kapitalkostnader                         |           | 3 432 036                 | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   |
| Sum inntekter                            |           | 4 540 617                 | 4 281 331   | 4 302 564   | 4 324 327   | 4 346 634   | 4 369 499   | 4 392 936   | 4 416 958   | 4 441 581   | 4 466 820   |
| KOSTNADER                                |           | År 1                      | År 2        | År 3        | År 4        | År 5        | År 6        | År 7        | År 8        | År 9        | År 10       |
| Styreonorar                              | Areal     | 25 200                    | 25 830      | 26 476      | 27 138      | 27 816      | 28 511      | 29 224      | 29 955      | 30 704      | 31 471      |
| Revisjonshonorar                         | Areal     | 12 000                    | 12 300      | 12 608      | 12 923      | 13 246      | 13 577      | 13 916      | 14 264      | 14 621      | 14 986      |
| Forretningsførerhonorar                  | Areal     | 81 600                    | 83 640      | 85 731      | 87 874      | 90 071      | 92 323      | 94 631      | 96 997      | 99 422      | 101 907     |
| Medlemskontingent TOBB                   | Flatt     | 8 400                     | 8 610       | 8 825       | 9 046       | 9 272       | 9 504       | 9 741       | 9 985       | 10 235      | 10 490      |
| Kabel-TV/Bredbånd                        | Flatt     | 168 000                   | 172 200     | 176 505     | 180 918     | 185 441     | 190 077     | 194 828     | 199 699     | 204 692     | 209 809     |
| Kommunale avgifter (vann&avløp)          | Areal     | 95 693                    | 98 085      | 100 537     | 103 051     | 105 627     | 108 268     | 110 974     | 113 749     | 116 592     | 119 507     |
| Eiendomsskatt                            | Areal     | 140 000                   | 143 500     | 147 088     | 150 765     | 154 534     | 158 397     | 162 357     | 166 416     | 170 576     | 174 841     |
| Renovasjon                               | Areal     | 53 088                    | 54 415      | 55 776      | 57 170      | 58 599      | 60 064      | 61 566      | 63 105      | 64 683      | 66 300      |
| Løpende vedlikehold                      | Areal     | 42 000                    | 43 050      | 44 126      | 45 229      | 46 360      | 47 519      | 48 707      | 49 925      | 51 173      | 52 452      |
| Bygningsforsikring                       | Areal     | 89 600                    | 91 840      | 94 136      | 96 489      | 98 902      | 101 374     | 103 909     | 106 506     | 109 169     | 111 898     |
| Strøm fellesareal                        | Areal     | 15 000                    | 15 375      | 15 759      | 16 153      | 16 557      | 16 971      | 17 395      | 17 830      | 18 276      | 18 733      |
| Drifts- og serviceavtaler                | Areal     | 84 000                    | 86 100      | 88 253      | 90 459      | 92 720      | 95 038      | 97 414      | 99 850      | 102 346     | 104 904     |
| Andre driftsutgifter                     | Areal     | 14 000                    | 14 350      | 14 709      | 15 076      | 15 453      | 15 840      | 16 236      | 16 642      | 17 058      | 17 484      |
| Sum kostnader                            |           | 828 581                   | 849 295     | 870 528     | 892 291     | 914 598     | 937 463     | 960 900     | 984 922     | 1 009 545   | 1 034 784   |
| DRIFTSRESULTAT                           |           | 3 712 036                 | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   |
| FINANS. INN-/UTBETALINGER                |           | År 1                      | År 2        | År 3        | År 4        | År 5        | År 6        | År 7        | År 8        | År 9        | År 10       |
| Renter lån                               |           | 3 432 036                 | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   |
| Avdrag lån                               |           | 0                         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Sum finansielle inn / utbetalinger       |           | 3 432 036                 | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   | 3 432 036   |
| ÅRSRESULTAT                              |           | År 1                      | År 2        | År 3        | År 4        | År 5        | År 6        | År 7        | År 8        | År 9        | År 10       |
|  |           | 280 000                   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| ENDR. I DISP. MIDLER                     |           | 280 000                   | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| DISP. MIDLER 1.1.                        |           | 0                         | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     |
| DISPONIBLE MIDLER 31.12.                 |           | 280 000                   | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     | 280 000     |
| <b>ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):</b> |           | <b>0,00</b>               | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> | <b>2,50</b> |

Privat finansiering

Lånebeløp: 64 752 000  
 Rente %: 5,30  
 Termingebyr: 90  
 Antall avdragsfrie år: 10  
 Antall år lånetid totalt: 40  
 Antall leiligheter: 28  
 Antall innbet pr år: 2  
 Terminbeløp år 11: 2 167 099

| Ar | Renter    | Avdrag    | Restgjeld  | Rente % | Terminbeløp | Renter pr. år | Avdrag pr. år | Betaling pr. år | Gj.snitt. pr leiligh.pr.mnd |
|----|-----------|-----------|------------|---------|-------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------------------|
| 1  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 1  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 2  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 2  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 3  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 3  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 4  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 4  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 5  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 5  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 6  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 6  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 7  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 7  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 8  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 8  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 9  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 9  | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 10 | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 10 | 1 716 018 | 0         | 64 752 000 | 5,30    | 1 716 018   | 3 432 036     | 0             | 3 432 036       | 10 214                      |
| 11 | 1 716 018 | 451 081   | 64 300 919 | 5,30    | 2 167 099   | 3 420 082     | 914 117       | 4 334 199       | 12 899                      |
| 11 | 704 064   | 463 035   | 63 837 883 | 5,30    | 2 167 099   | 3 370 992     | 963 207       | 4 334 199       | 12 899                      |
| 12 | 1 691 794 | 475 306   | 63 362 578 | 5,30    | 2 167 099   | 3 319 266     | 1 014 933     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 12 | 1 679 198 | 487 901   | 62 874 677 | 5,30    | 2 167 099   | 3 264 762     | 1 069 437     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 13 | 1 666 269 | 500 831   | 62 373 846 | 5,30    | 2 167 099   | 3 207 330     | 1 126 868     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 13 | 1 652 997 | 514 103   | 61 859 744 | 5,30    | 2 167 099   | 3 149 815     | 1 187 384     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 14 | 1 639 373 | 527 726   | 61 332 017 | 5,30    | 2 167 099   | 3 083 050     | 1 251 149     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 14 | 1 625 388 | 541 711   | 60 790 306 | 5,30    | 2 167 099   | 3 015 860     | 1 318 339     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 15 | 1 611 033 | 556 066   | 60 234 240 | 5,30    | 2 167 099   | 2 945 063     | 1 389 136     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 15 | 1 596 297 | 570 802   | 59 663 438 | 5,30    | 2 167 099   | 2 870 463     | 1 463 736     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 16 | 1 581 171 | 585 928   | 59 077 510 | 5,30    | 2 167 099   | 2 791 857     | 1 542 342     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 17 | 1 549 705 | 617 394   | 57 858 660 | 5,30    | 2 167 099   | 2 709 050     | 1 625 169     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 17 | 1 533 344 | 633 755   | 57 224 905 | 5,30    | 2 167 099   | 2 621 755     | 1 712 444     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 18 | 1 516 550 | 650 549   | 56 574 356 | 5,30    | 2 167 099   | 2 529 792     | 1 804 407     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 18 | 1 499 310 | 667 789   | 55 906 567 | 5,30    | 2 167 099   | 2 432 892     | 1 901 307     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 19 | 1 481 614 | 685 485   | 55 221 081 | 5,30    | 2 167 099   | 2 330 787     | 2 003 412     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 19 | 1 463 449 | 703 651   | 54 511 352 | 5,30    | 2 167 099   | 2 223 200     | 2 110 999     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 20 | 1 444 802 | 722 298   | 53 795 133 | 5,30    | 2 167 099   | 2 109 834     | 2 224 365     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 20 | 1 425 661 | 741 438   | 53 053 694 | 5,30    | 2 167 099   | 2 003 412     | 2 334 199     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 21 | 1 406 013 | 761 087   | 52 292 608 | 5,30    | 2 167 099   | 1 898 319     | 2 448 482     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 21 | 1 385 844 | 781 255   | 51 511 352 | 5,30    | 2 167 099   | 1 791 857     | 2 569 687     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 22 | 1 365 141 | 801 959   | 49 886 183 | 5,30    | 2 167 099   | 1 681 336     | 2 696 882     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 22 | 1 343 889 | 823 211   | 48 263 332 | 5,30    | 2 167 099   | 1 570 815     | 2 830 077     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 23 | 1 322 074 | 845 026   | 46 649 418 | 5,30    | 2 167 099   | 1 461 294     | 2 969 272     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 23 | 1 299 681 | 867 419   | 45 041 158 | 5,30    | 2 167 099   | 1 353 773     | 3 114 467     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 24 | 1 276 694 | 890 405   | 43 433 334 | 5,30    | 2 167 099   | 1 248 252     | 3 266 662     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 24 | 1 253 098 | 914 001   | 41 829 485 | 5,30    | 2 167 099   | 1 143 731     | 3 428 893     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 25 | 1 228 877 | 938 222   | 40 234 240 | 5,30    | 2 167 099   | 1 040 210     | 3 596 104     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 25 | 1 204 014 | 963 085   | 38 649 418 | 5,30    | 2 167 099   | 946 689       | 3 768 295     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 26 | 1 178 493 | 988 607   | 37 074 158 | 5,30    | 2 167 099   | 862 168       | 3 950 506     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 26 | 1 152 295 | 1 014 805 | 35 509 394 | 5,30    | 2 167 099   | 786 647       | 4 143 801     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 27 | 1 125 402 | 1 041 697 | 34 000 000 | 5,30    | 2 167 099   | 718 126       | 4 347 926     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 27 | 1 097 797 | 1 069 302 | 32 500 000 | 5,30    | 2 167 099   | 656 605       | 4 563 401     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 28 | 1 069 461 | 1 097 639 | 30 999 999 | 5,30    | 2 167 099   | 601 084       | 4 798 876     | 4 334 199       | 12 899                      |
| 28 | 1 040 373 | 1 126 726 | 29 499 999 | 5,30    | 2 167 099   |               |               |                 |                             |



# Nøkkelen til egen bolig

Nå blir det enklere å kjøpe bolig for deg som er TOBB-medlem

Med TOBB Deleie gir TOBB i samarbeid med Coo flere mulighet til å bli eier av egen bolig. Har du inntekt og betjeningsevne, men mangler deler av egenkapitalen som skal til for å kjøpe bolig? Da er du i målgruppen for denne boligkjøpsmodellen.

Fordelen med TOBB Deleie er at du kan kjøpe en andel av en bolig, som igjen gjør at du reduserer kravet til egenkapital.

Les mer og sjekk ut dine muligheter: [tobb.no/vaare-boliger/deleie/](https://tobb.no/vaare-boliger/deleie/)



## Medlemsfordel

50 % på etableringsgebyr hos Coo ved kjøp av bolig.



## Bygg egenkapital

Gjennom avdrag og forventet prisutvikling vil du gradvis spare deg til større egenkapital.



## Eie hele boligen selv

Det er du som disponerer boligen i sin helhet, uansett hvor stor andel du eier.



Les mer og sjekk ut dine muligheter på [tobb.no](https://tobb.no) eller ta **bilde av qr-kode**

## 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 overføres noen dager før du skal flytte inn. 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. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.



### 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 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 senest 4 uker før. 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, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette 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 kostnadskonsekvens.



### Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entréprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

**TOBB**

### TOBB Forkjøpsrett

Som medlem i TOBB har du forkjøpsrett ved kjøp av nye og brukte boliger i store deler av landet. Dersom flere medlemmer melder forkjøpsrett til samme bolig er det medlemmet med lengst ansiennitet som får muligheten til å kjøpe boligen først. Ikke medlem? Meld deg inn på [tobb.no](http://tobb.no)

## 9 fordeler med nybolig



### Fast pris – ingen budrunder

Alle våre boliger har fast pris, her slipper du stressende budrunder. Du vet hva boligen koster, og hva du må forholde deg til.



### Alt er nytt

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



### Nyeste krav og standarder

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



### Lave kjøpsomkostninger

Lavere omkostninger enn ved kjøp av brukt bolig. (2,5 % av tomteverdien i dokumentavg. til staten, ikke 2,5 % av hele kjøpesummen).



### God tid til salg av egen bolig

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



### Lavere energiforbruk

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



### Ingen oppussingskostnader

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.



### Forkjøpsrett for TOBB-medlemmer

Gir deg tilgang til forkjøpsrett på både brukte og nye boliger for salg.



OPPGRADER  
TIL SMARTHUS

OPPGRADER  
TIL DESIGN

OPPGRADER  
TIL APPSTYRING

VALGFRI FARGE



## TOBB Sjetnegrenda

Denne TOBB-boligen er utstyrt med kortreiste Norskproduserte kvalitetsprodukter - for enkel styring av lys, varme, trygghet og sikkerhet.

Din bolig er dessuten forberedt for enkel og rimelig oppgradering til DESIGN, SMART eller SENIOR



CTM  
LYNG

NORSKE  
KVALITETS-  
PRODUKTER



Produktene som brukes i alle våre prosjekter, utvikles og produseres i Trøndelag, av vår samarbeidspartner CTM Lyng AS som er Norges fremste produsent og leverandør av sikkerhetsprodukter til hjemmet, Velferdsteknologi, Energiøkonomisering, samt lys og varmestyring, for alle typer bygg. Produktene produseres i moderne produksjonslokaler i Vanvikan ved Trondheimsfjorden.

Vil du vite mer om selskapet bak, produktene og mulighetene dette samarbeidet gir deg?

Gå inn på [ctmlyng.no/privat](http://ctmlyng.no/privat)



Med TOBB kvalitetsstandard elektro er du trygg på at vi har brukt det ypperste av produkter, for å sikre enkel bruk, lang levetid, de beste garantier og gjennomgående kvalitet.

Vi har også valgt produkter som svært enkelt og rimelig gir deg muligheten til å oppgradere fra vår valgte basisløsning, til det du ønsker for ditt hjem.

Våre valg er gjort for å sikre deg muligheten til å ta i bruk den nye teknologien for strømsparing og styring, uten store økonomiske løft, før, under eller etter innflytting i din nye TOBB-bolig.



Styring av lys



Styring av varme



Sikkerhet & Trygghet



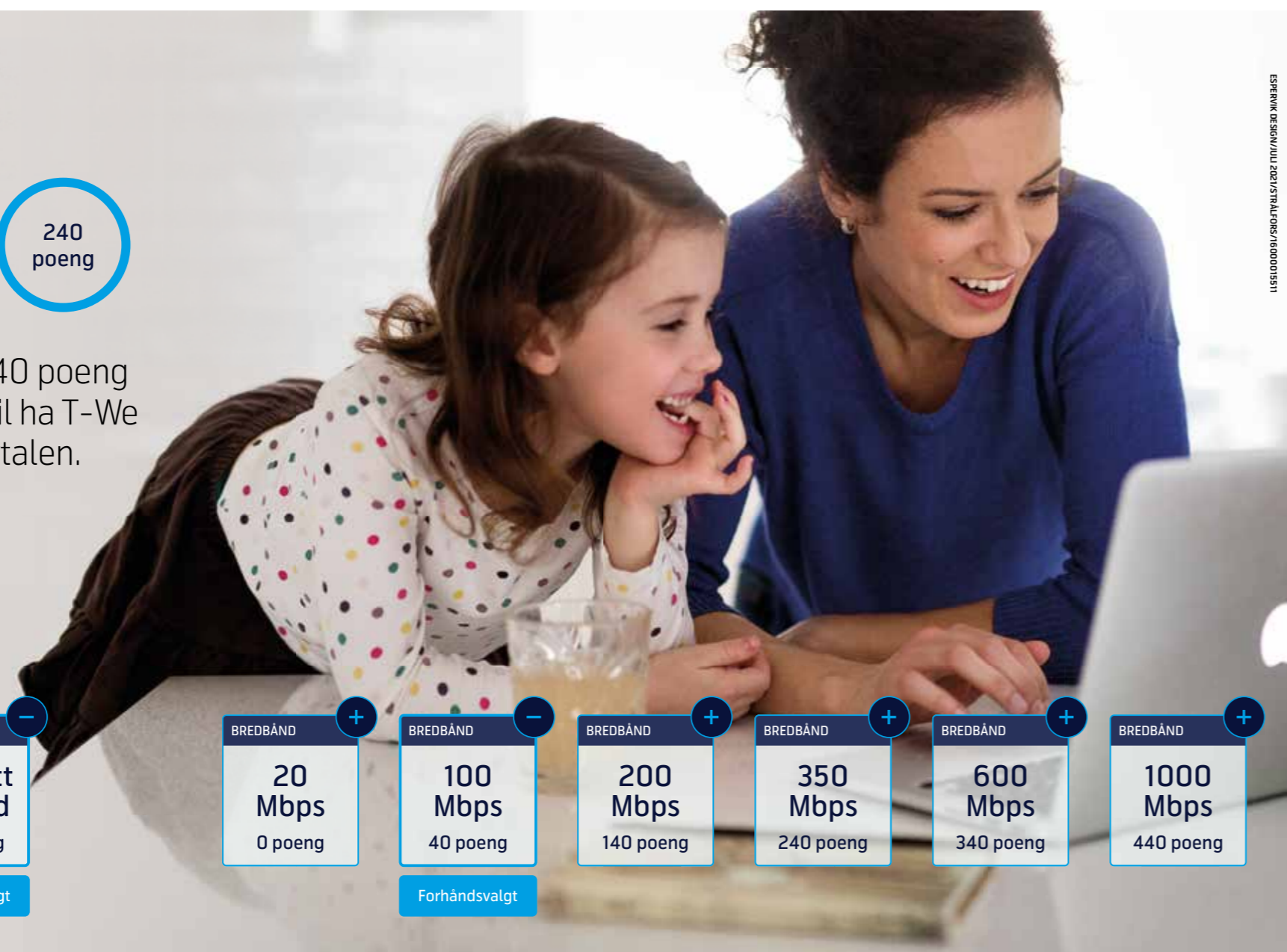
Smarthus



# Frihet M

240 poeng

Frihet M gir dine beboere 240 poeng slik at de kan velge om de vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.



ESPERNA DESIGN/JULI 2021/STRÅLØRS/160001511

|                    |                         |                                |                    |                      |                       |                       |                       |                        |            |
|--------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------|
| T-WE +             | T-WE -                  | T-WE -                         | BREDBÅND +         | BREDBÅND -           | BREDBÅND +            | BREDBÅND +            | BREDBÅND +            | BREDBÅND +             | BREDBÅND + |
| Uten TV<br>0 poeng | T-We Basis<br>100 poeng | Valgfritt innhold<br>100 poeng | 20 Mbps<br>0 poeng | 100 Mbps<br>40 poeng | 200 Mbps<br>140 poeng | 350 Mbps<br>240 poeng | 600 Mbps<br>340 poeng | 1000 Mbps<br>440 poeng |            |
|                    | Forhåndsvalgt           | Forhåndsvalgt                  |                    | Forhåndsvalgt        |                       |                       |                       |                        |            |

## Alltid med Telenor



### Alltid WiFi

Garanterer at du blir fornøyd med WiFi-dekningen i hele hjemmet.



### Nettvern

Et filter som ligger i Telenor-nettet, og stopper deg hvis du er i ferd med å gå inn på utrygge sider – slik at du surfer enda tryggere.



### Alltid på Nett-garanti

Hvis nettet faller ut sørger vi for at du kommer deg på nett igjen.



### Familiebonus

Samle TV, bredbånd og mobil hos Telenor og få Familiebonus – ekstra mobildata hver måned, helt uten ekstra kostnad. Alt på ett sted lønner seg.



## Velkommen til et boligfelleskap med Ohmia som tjenesteleverandør av lading

Ohmia er en landsdekkende tjenesteleverandør av elbillading til boligfelleskap. Ohmia er eid av TrønderEnergi som har mange tiårs erfaring og kompetanse med å utvikle ny teknologi og produsere ren og fornybar energi.

Som spesialister på elbillading i boligfelleskap, installerer Ohmia infrastruktur og klargjør alle plasser i bygget for lading. Det gjøres ved å legge opp strømtilførsel til alle p-plasser og forsegle det med et deksel.

Du som beboer kan enkelt koble deg til anlegget når du trenger lading. Laststyringen i ladeanlegget fordeler strømkapasiteten mellom bilene. Du som beboer trenger aldri å bekymre deg for at du ikke får tilstrekkelig med strøm.

### Fordeler ved Ohmia

- Ingen etableringsgebyr
- Fast pris fra kr 199,-/mnd inkl ALT
- Ingen bindingstid
- Bytte av ladere ved feil
- Ingen teknologisk risiko
- Strøm, nettleie og effektavgifter inkludert
- Garanti og forsikringer
- Pålagte kontroller av anlegget
- Drift og fakturering
- Dedikert kundesenter
- "Min-side" løsning



## Ohmia Charging

ohmiacharging.no  
ohmia@ohmiacharging.no



Sjetnegrenda // Litt by, litt landsby

### Bindende bekreftelse på kjøp for Kløvertunet Rekkehus 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 verddivurdering av eksisterende bolig  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.

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (feks. førerkort)

#### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Poststadr.: \_\_\_\_\_

Dato/sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_

Personnr. \_\_\_\_\_

Tlf. \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Poststadr.: \_\_\_\_\_

Dato/sted: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

**Nermin Lizde**  
Eiendomsmegler Nybygg  
Mobil 959 63 077  
nermin.lizde@em1.no

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

**TOBB**

[sjetnegrenda.no](https://sjetnegrenda.no)

EiendomsMegler **1**