



Foto: Schroder / Sverresborg Trøndelag Folkemuseum



# GODTHÅB

ØYA



# GODTHÅB ØYA

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse. Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 22. april 2026.

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

*Ærverdige*

*Trondhjems gjær-  
og spritfabrik blir til  
moderne leiligheter.*

*Lev godt med historie  
i veggene og nærhet  
til alt.*

# 1

## Kapittel 1

Området	13
Kart	14
Historisk og herskkelig	18
Om leilighetene	27

# 2

## Kapittel 2

Etasjeplaner	50
Plantegninger A	55
Plantegninger B	79

# 3

## Kapittel 3

Deklarasjon	96
Romskjema	100
Kjøpsbetingelser	102
Vedlegg	115





Oya juli 2024

# 1

Velkommen – bli kjent med ditt nye hjem





## Nabolaget som knytter deg til bypulsen



**På Øya bor du i idylliske omgivelser på sørsiden av Trondheim sentrum. Her ligger flotte eneboliger, velholdte hager og flotte friområder som perler på en snor – i et rolig og tilbaketrukket nabolag.**

Likevel er veien kort til det aller meste. Enten du vil traske langs elvepromenaden, ta trikken opp til bymarka – eller utforske kulturlivet i sentrum. Midtbyen ligger bare en liten spasertur unna, og frister med alt fra koselige kafeer til Michelin-restauranter og konsertscener.

Et steinkast fra leilighetene ligger også St. Olavs hospital, friidrettsanlegget Øya Stadion og Trondheim Spektrum som huser både kultur- og idrettsarrangementer.

**Alt du trenger for å leve stort innen liten radius.**

– Godthåb Øya har en helt fantastisk beliggenhet, og det er det eneste boligprosjektet i denne størrelsen som er planlagt på Øya.





# Historisk, herskabelig – og fullt av Godthåb



Illustrasjon, avvik vil forekomme

Et steinkast fra Midtbyen får gammel historie nytt liv på Godthåb Øya. Her, i ærverdige Trondhjems Gjør- og Spritfabrik, venter eksklusive leiligheter på å ønske deg velkommen hjem.



«Daglig frisk og kraftig gjør fra vor herværende fabrikk: Trondhjems Gjør- og Spritfabrik». Slik leste en annonse den gamle fabrikkens hadde på trykk i Adresseavisen i 1924.

Selv om tiden for lokal kvalitetsgjær for lengst er forbi, er nettopp kvalitet et viktig stikkord for eiendommens fremtid. Nå skal nye leiligheter fylle den gamle fabrikkbygningen, hvor utsøkte materialer, stil og komfort danner grunnmuren i et helt unikt prosjekt for Trondheim.

– Godthåb Øya har en helt fantastisk beliggenhet, og det er det eneste boligprosjektet i denne størrelsen som er planlagt på Øya. Det er også helt unikt at leilighetene bygges såpass langt ut på halvøya, på den sydvendte siden av elva.

Det sier Mikal Bjørnstad, utbygger og daglig leder i KOBE.

## MAJESTETISK OG MODERNE

Det var tidligere eier av det gamle fabrikkbygget som først kontaktet KOBE. Bygget hadde lenge vært brukt til fysikalsk klinikk og treningssenter, men kunne det vært interessant å bygge boliger der i stedet? Svaret fra Kobe var et rungende ja.

– Det finnes knapt et bedre område i Trondheim for å bygge boliger. I tillegg er bygget såpass majestetisk og ordentlig, at vi ville ta vare på originalbygget, forteller Bjørnstad.

Bergersen Arkitekter fikk det ærefulle oppdraget å gjøre om den gamle gjør- og spritfabrikken til et moderne leilighetsbygg – med nogo attåt. Halvparten av de totalt 37 leilighetene ligger i originalbygningen, mens andre halvdel blir huset av et nytt og moderne tilbygg.

## SØMLØSE OVERGANGER

Arkitekten har ikke bare sørget for sømløse overganger mellom nytt og gammelt bygg. Det er også lagt opp til god flyt mellom inne- og uterom.

En lekker bilheis (!) frakter bilen trygt fra bakkeplan og ned i parkeringskjelleren, uten å stjele plass fra gårdsrommet til nedkjøring. Her er det biloppstillingsplass for halvparten av leilighetene, i tillegg til sykkelparkering og private boder.

Et grønt og frodig gårdsrom frister med gode fellesarealer for grilling, lek og gode samtaler med dine nye naboer. Helt skjermet fra resten av nabolaget på Øya.

En innvendig lounge med sittegrupper, i bygget som knytter den gamle og nye bygningsmassen sammen, flyter sømløst ut i den grønne bakgården. Og på taket i mellombygget ligger en felles takterrasse, med adkomst fra både nytt og gammelt bygg. Her venter vakker utsikt over Nidelva og Øyas sjarmerende boliglandskap – som skapt for å nytes på varme sommerdager. Alt er lagt til rette for et eget, lite nabolag – på allerede harmoniske Øya.

– Vi ville skape gode fellesområder hvor du kan slenge deg nedpå og slå av en prat med naboen. Hvor det også er trygt å slippe ut barna for å leke i gårdsrommet, forklarer Bjørnstad.

#### DITT NYE HJEM?

Kanskje har ungene for lengst forlatt redet, og det er på tide å flytte fra enebolig til leilighet? Eller er du i etableringsfasen, og vil bo godt på litt ekstra plass?

Det du og dine nye naboer har til felles, er sansen for kvalitet og eksklusive løsninger.

– I tillegg til at kvaliteten på leilighetene er høy, er alle boligene større enn i mange leilighetsbygg. Det gjør at prisnivået også blir noe høyere enn gjennomsnittet i Trondheim, forklarer Bjørnstad.

Uansett hvor du er i livet, finner du en leilighet som er tilpasset din situasjon på Godthåb Øya. Og fordi leilighetene varierer i størrelse, er det noe for enhver smak – og ethvert behov.

#### BLI EN DEL AV HISTORIEN

Trondhjems Gjør- og Spritfabrik ble tatt i bruk i 1903. Og minnene om byggets opprinnelse sitter ikke bare i veggene, men også i teamet som har gjort om bygningen til leiligheter.

– En rådgivende ingeniør på prosjektet handlet vin hos Trondhjems Gjør- og Spritfabrik da han var ung. Dette er en godt voksen kar, men han husker utsalget som var i bygningen i sin tid. Det er artig å ha noen i teamet som husker den opprinnelige sjarmen til fabrikk.

I skrivende stund foregår fortsatt prosjekteringsarbeidet med de nye leilighetene, som har planlagt innflytting i 2026. Og Bjørnstad har fremdeles en liten drøm om å avdekke enda mer fra byggets fortid, for nye eiere kan sette nøkkelen i døra.

– Bygningen er bygget med såkalt trondheimshulmur. Det er en spesiell type yttervegg med et hulrom i midten. Vi har et lite håp om å finne noen gjemte flasker med trondheimssprit på et lurt sted, ler Bjørnstad.



Jørgen Tellefsen Relling  
BERGERSEN ARKITEKTER

Bodil Angard Rian  
BERGERSEN ARKITEKTER

Mikal Bjørnstad  
KOBE

”  
*Arkitekten har ikke bare sørget for sømløse overganger mellom nytt og gammelt bygg. Det er også lagt opp til god flyt mellom inne- og uterom.*





”

*Selv om detaljer fra fabrikkens storhetstid skal få skinne gjennom både på innsiden og utsiden av bygget, kan leilighetene også sprites opp etter dine ønsker.*

## Velkommen inn



**Det legges til rette for at hver kjøper har frie tøyer til farger og interiør\*. Men standarden vi legger opp til er av høy kvalitet.**

Leilighetene varierer i størrelse fra litt over 30 kvm til 150 kvm. Alle leilighetene har godt med lysinnslipp, stor takhøyde og egen balkong eller uteplass. Noen av leilighetene på bakkeplan har også egen forhage. Leilighetene leveres med 1-stavs eikeparkett, og innerveggene er standard malt i den stilrene fargen Jotun Washed Linen, som skaper en lys og behagelig atmosfære. Badene blir levert flislagt, og innredning vil leveres

fra anerkjent leverandør. Kjøkken vil være utstyrt med underlimt vask, og hvitevarene er av høy kvalitet, levert fra anerkjente merker som Siemens eller Miele.

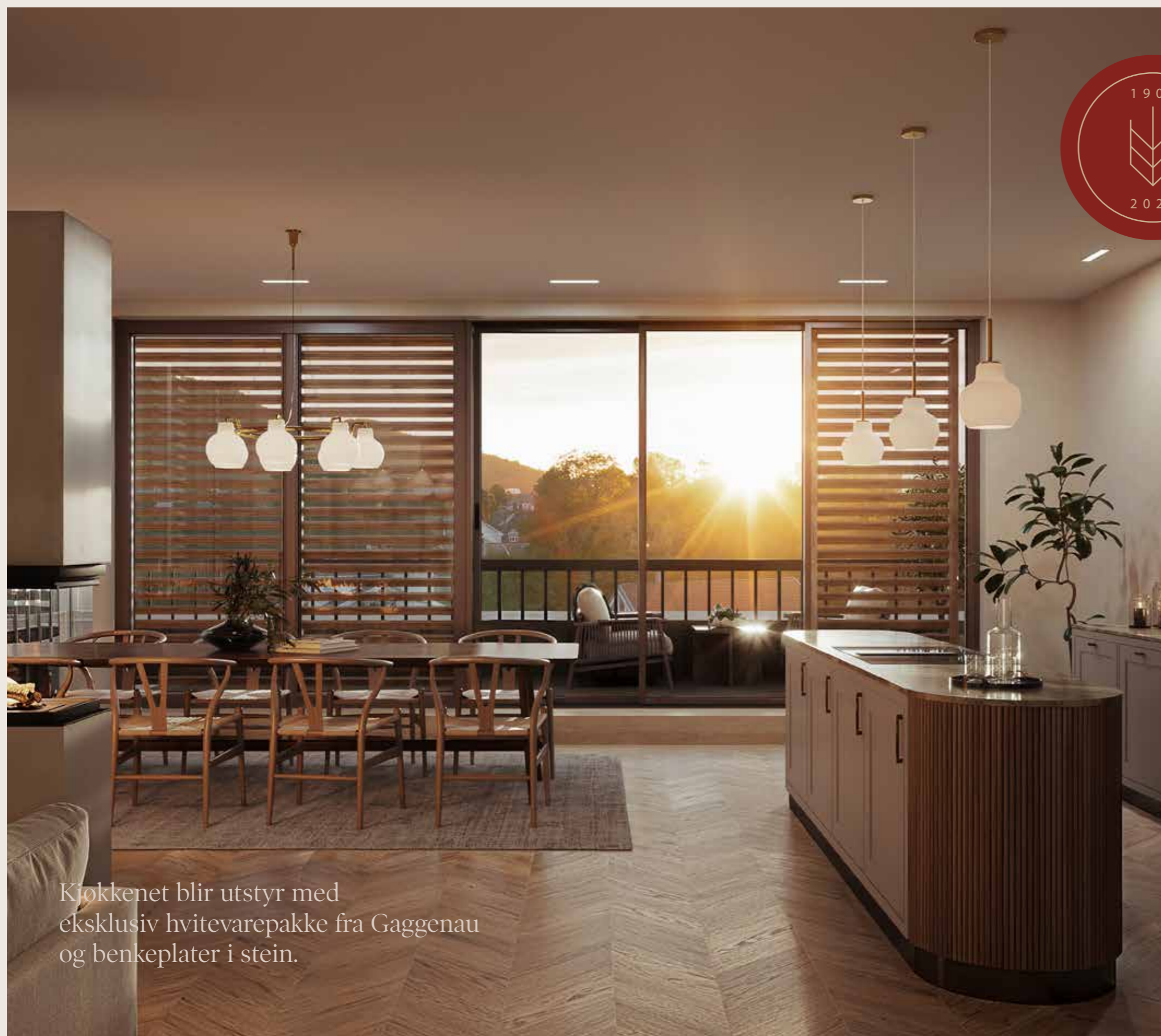
Vi legger vekt på detaljer som gjør en forskjell. Derfor leveres boligene fortrinnsvis listefritt, noe som gir et stilrent og moderne uttrykk. Gulvlistene vil samsvare med parkettens finish, for en helhetlig og harmonisk estetikk.

*Uansett hvilken leilighet du velger, får du noe helt unikt som ikke finnes andre steder i Trondheim.*



Toppleilighetene i fabrikkbygget har et mer loftsinspirert preg med skråtak og takloft, som gir en spesiell karakter





Kjøkkenet blir utstyr med eksklusiv hvitevarepakke fra Gaggenau og benkeplater i stein.

## Det beste av det beste

*Vi har gleden av å presentere toppleilighetene i bygg A, hvor gjennomgående høy kvalitet og luksuriøse detaljer skaper en unik boopplevelse.*

A401 og A402 frister med det beste av det beste. I det nye bygget vil toppetasjen by på en imponerende tre meter takhøyde og store, innbydende takterrasser.

Kjøkkenet er utstyrt med en eksklusiv hvitevarepakke fra det anerkjente merket Gaggenau, og et integrert vinskap som gir kjøkkenet et sofistikert preg. De eksklusive benkeplatene i stein forsterker det stilrene uttrykket ytterligere.

Leilighetene vil bli levert med fiskebeinsparkett, som tilfører en tidløs

sjarm og en raffinert stil til hjemmet. Leilighet A402 tilbyr en ekstra luksus med sin egen private sauna, som har direkte utgang til verandaen med utsikt over Øya.

Leilighet A402 blir også utstyrt med gasspeis, som skaper en varm og innbydende atmosfære.

*Dette er boliger som virkelig må oppleves, plantegningene finner du på side 72 og 74.*



- Det legges til rette for at hver kjøper har frie tøyler til valg av farger og interiør

Mikal Bjørnstad, KOBE AS



Illustrasjon, avvik vil forekomme









Fiskebeinsparkett og gasspeis  
sørger for tidløs sjarm og raffinert stil



# Landskapsplan

*Et grønt og frodig gårdsrom og felles takterrasse frister med gode fellesarealer for grilling, lek og gode samtaler med dine nye naboer. Helt skjermet fra resten av nabolaget på Øya.*







# 2

Illustrasjon, avvik vil forekomme

# Etasjeplan

1. etasje



# Etasjeplan

2. etasje



# Etasjeplan

## 3. etasje



# Etasjeplan

## 4. etasje



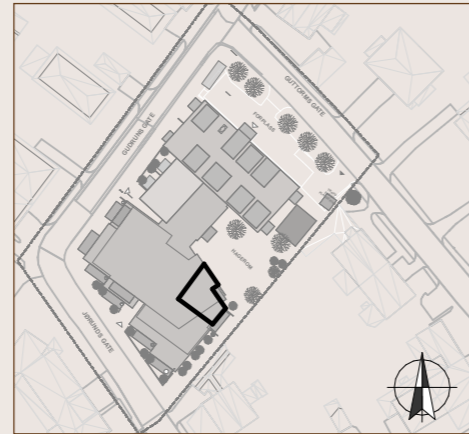


## Bygg A

Bygg A er prosjektets nybygg og vil romme 16 moderne leiligheter, inkludert noen av de største og mest imponerende boligene i prosjektet

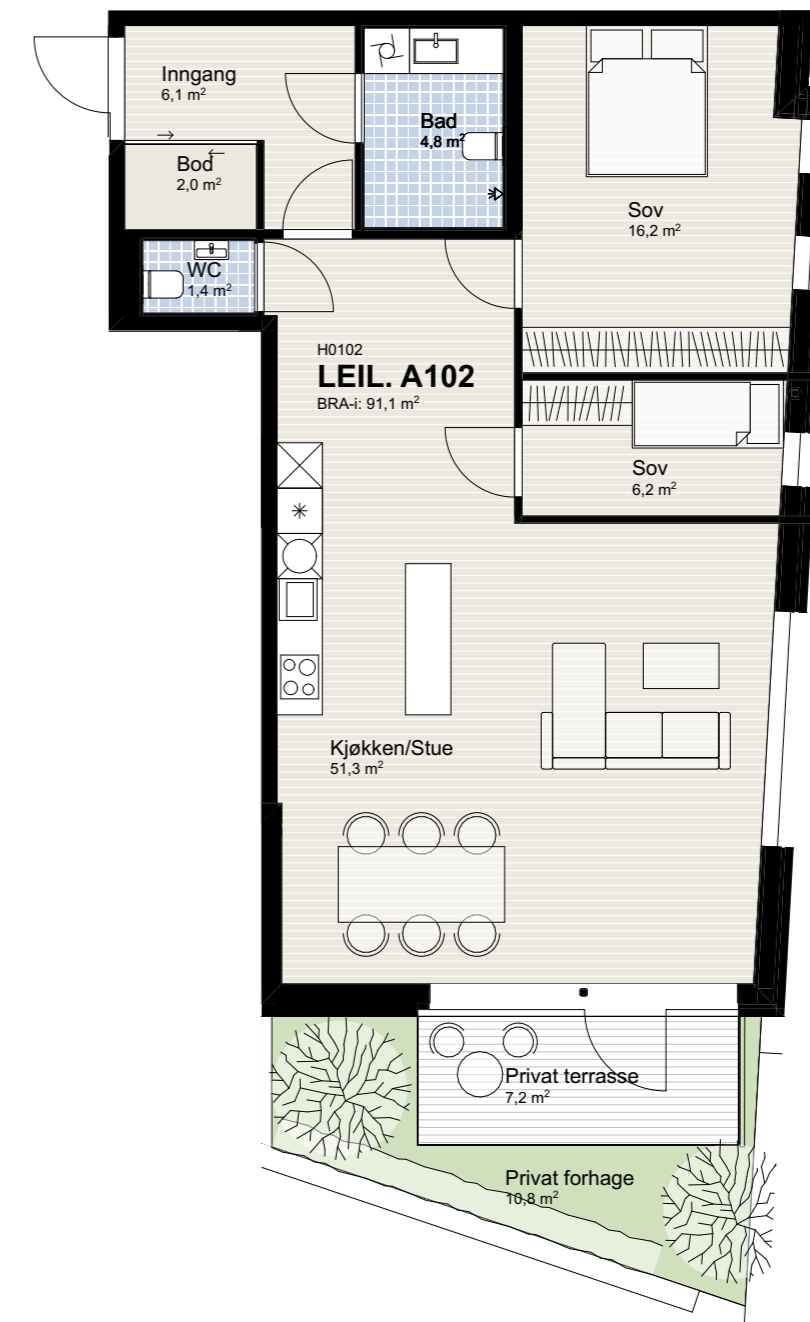
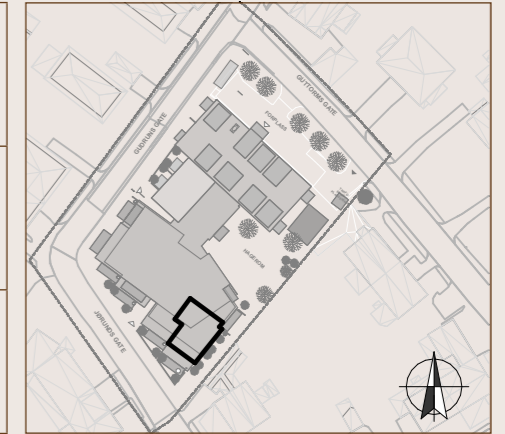
## 3-roms Leilighet A101

Etg. 01	BRA-i <b>98 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>
Terrasser <b>11 + 3 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>98 m<sup>2</sup></b>



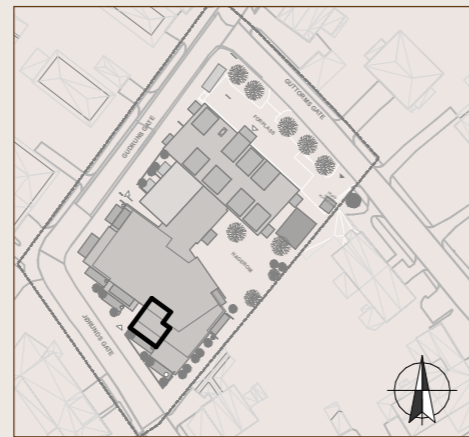
## 3-roms Leilighet A102

Etg. 01	BRA-i <b>91 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>3 m<sup>2</sup></b>
Terrasse <b>7 m<sup>2</sup> + forhage</b>	BRA <b>94 m<sup>2</sup></b>



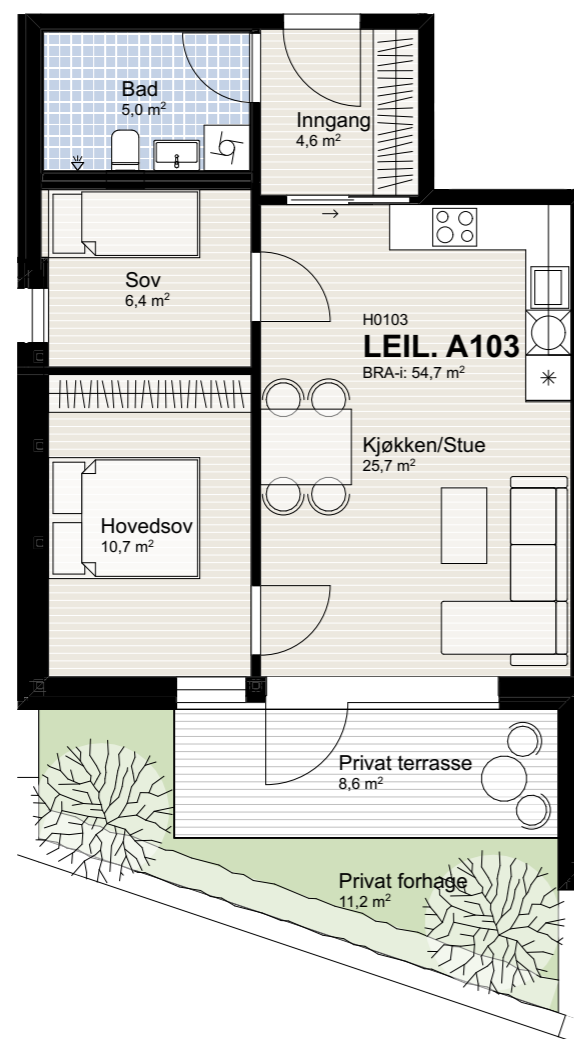
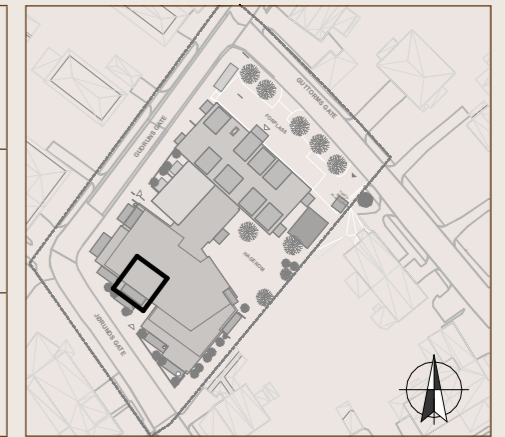
## 3-roms Leilighet A103

Etg. 01	BRA-i <b>55 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>
Terrasse <b>8,6 m<sup>2</sup> + forhage</b>	BRA <b>60 m<sup>2</sup></b>



## 2-roms Leilighet A104

Etg. 01	BRA-i <b>50 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>3 m<sup>2</sup></b>
Terrasse <b>9 m<sup>2</sup> + forhage</b>	BRA <b>53 m<sup>2</sup></b>

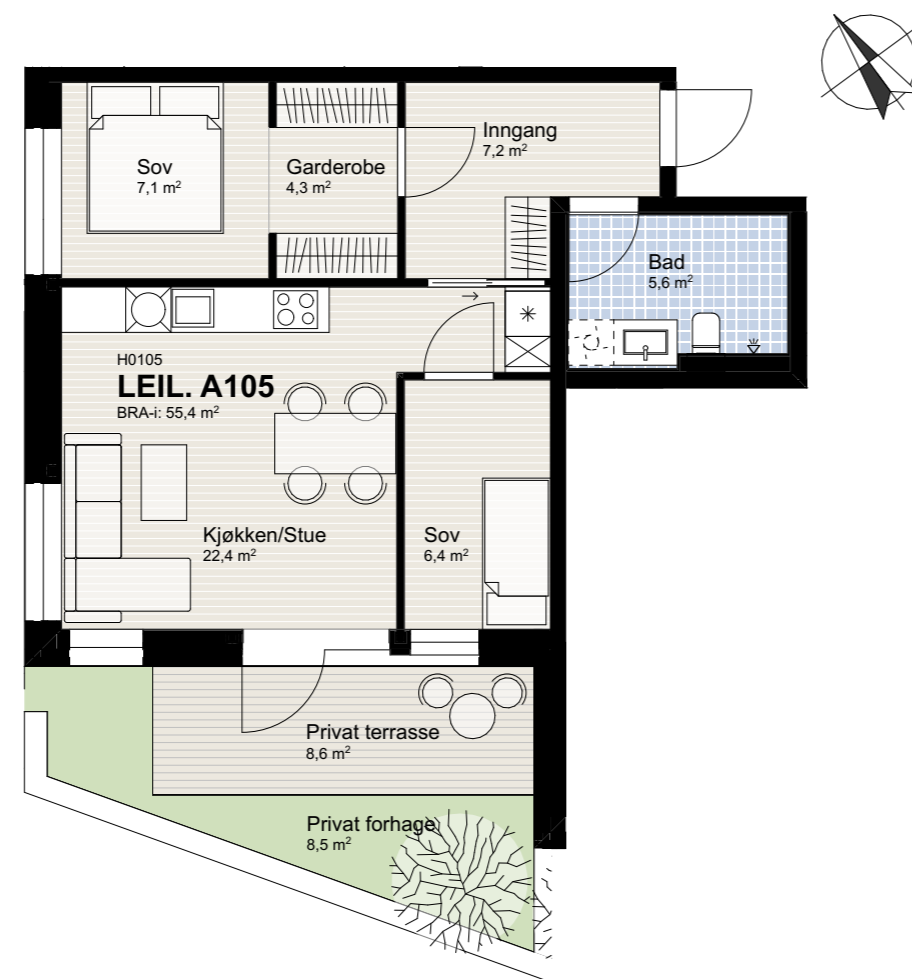


## 2-roms Leilighet A105

Etg. 01	BRA-i <b>55 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>8,6 m<sup>2</sup> + forhage</b>	BRA <b>60 m<sup>2</sup></b>	

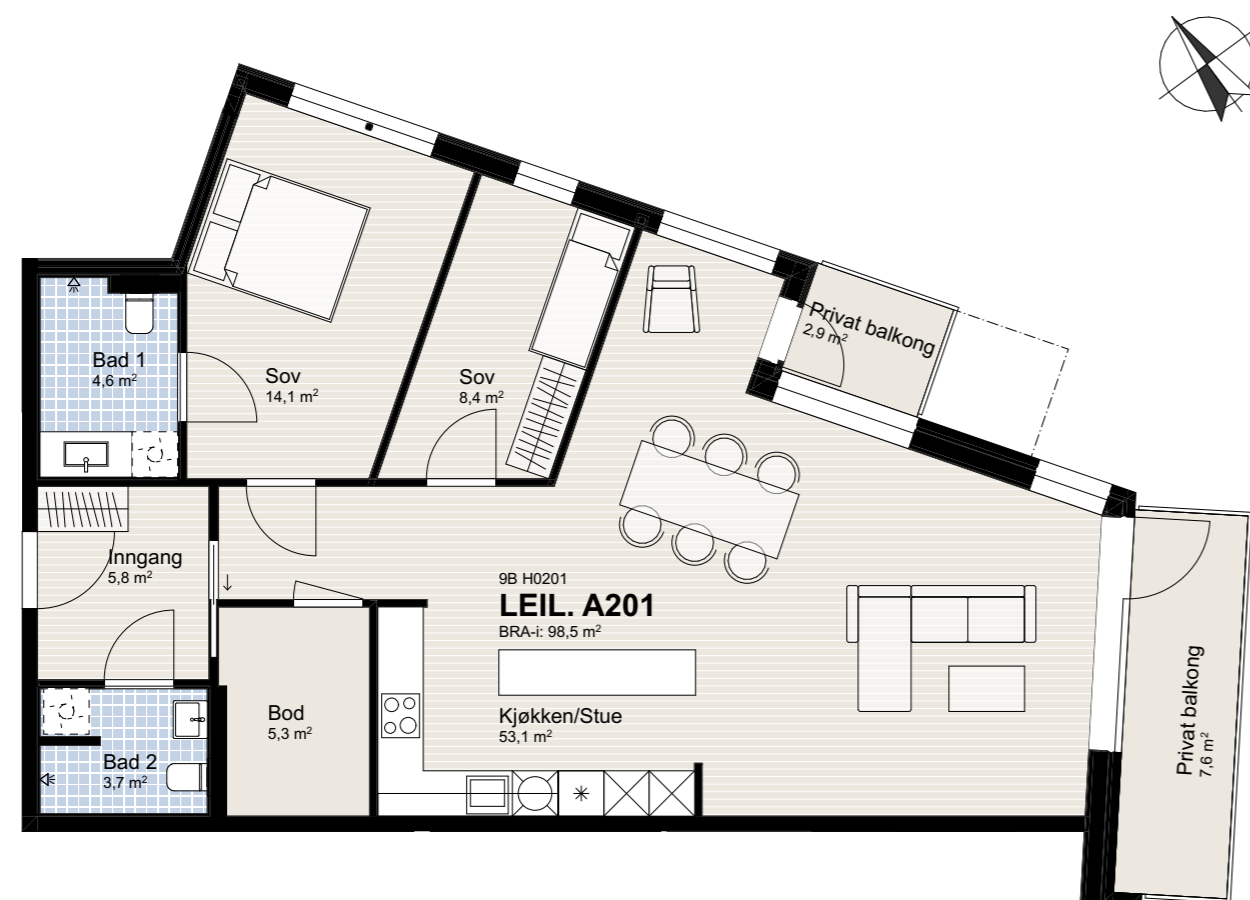
## 2-roms Leilighet A106

Etg. 01	BRA-i <b>78 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>8 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>78 m<sup>2</sup></b>	



## 3-roms Leilighet A201

Etg. 02	BRA-i <b>98 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>7,6 + 3 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>98 m<sup>2</sup></b>	



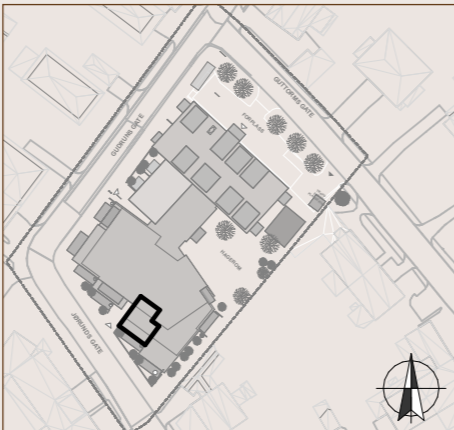
## 3-roms Leilighet A202

Etg. 02	BRA-i <b>90 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>3 m<sup>2</sup></b>	
Veranda <b>9 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>93 m<sup>2</sup></b>	



# 3-roms

## Leilighet A203

Etg. 02	BRA-i <b>55 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>	
Veranda <b>9 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>60 m<sup>2</sup></b>	



# 3-roms

## Leilighet A204

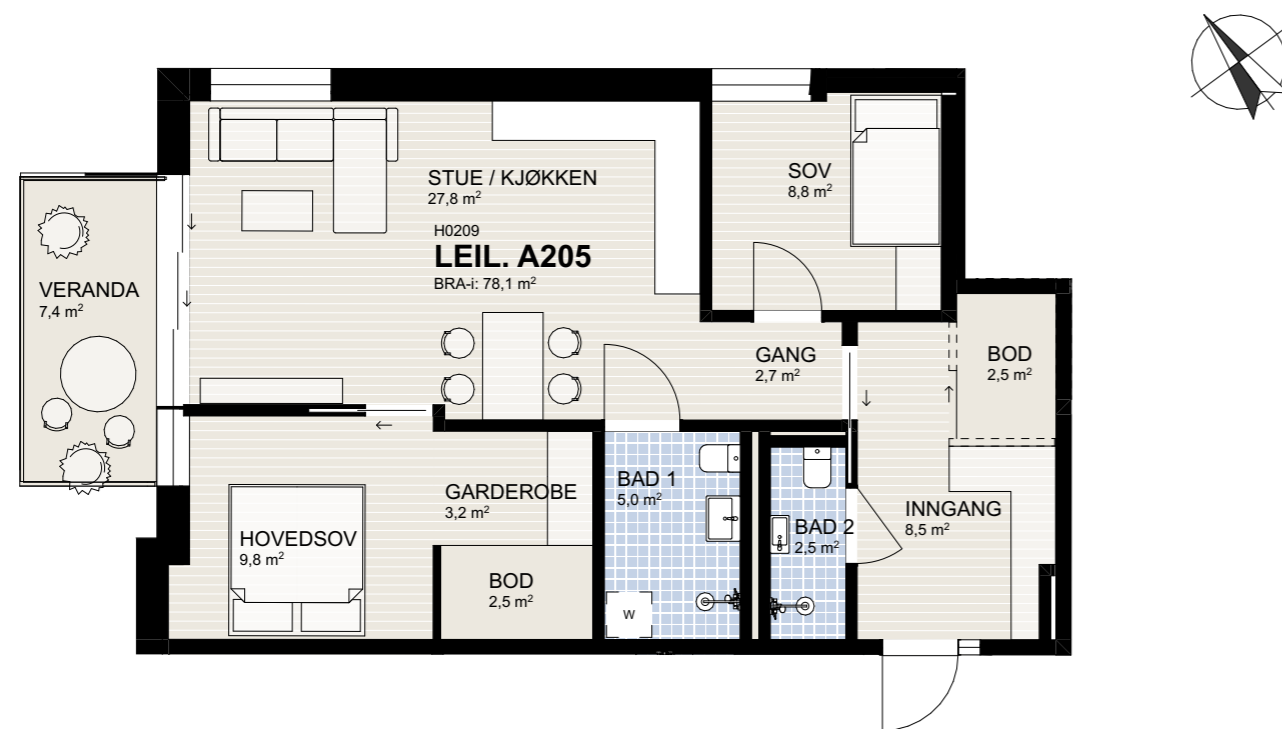
Etg. 02	BRA-i <b>115 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Veranda <b>9 + 10 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>115 m<sup>2</sup></b>	



# 3-roms

## Leilighet A205

Etg. 02	BRA-i <b>78 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>7 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>78 m<sup>2</sup></b>	



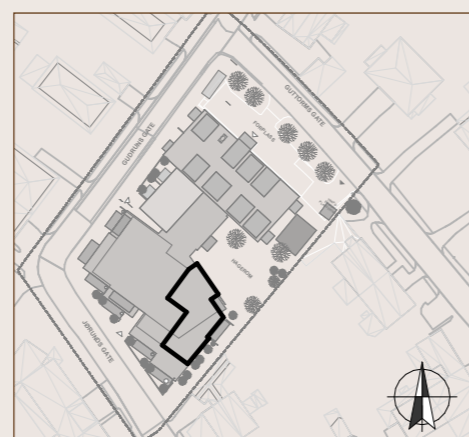
# 4-roms

## Leilighet A301

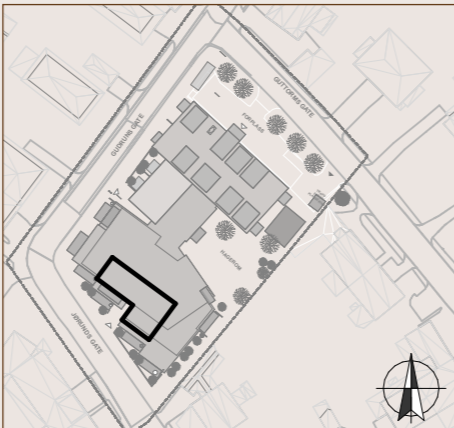
Velkommen til denne romslige leiligheten på hele 147 kvm, perfekt for deg som ønsker høy standard og god plass. Hjertet i boligen er det åpne kjøkken- og stueområdet, adskilt av en stilren gasspeis som skaper en lun atmosfære og fungerer som et naturlig midtpunkt i rommet. Fra stuen har du utgang til en privat terrasse på hele 27 kvm, hvor du kan nyte lange sommerdager i rolige omgivelser. Leiligheten tilbyr to moderne bad, samt et romslig hovedsoverom som gir rikelig med plass til både avslapning og oppbevaring.



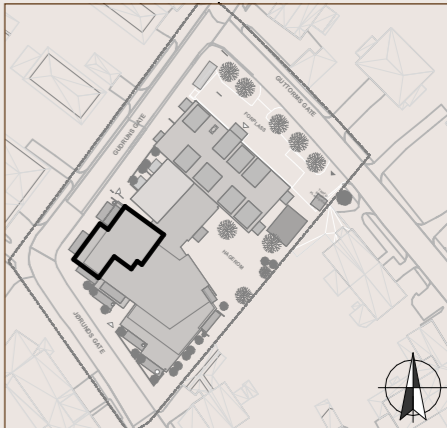
Etg. 03	BRA-i <b>147 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>3</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>
Takterrasse <b>27 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>147 m<sup>2</sup></b>

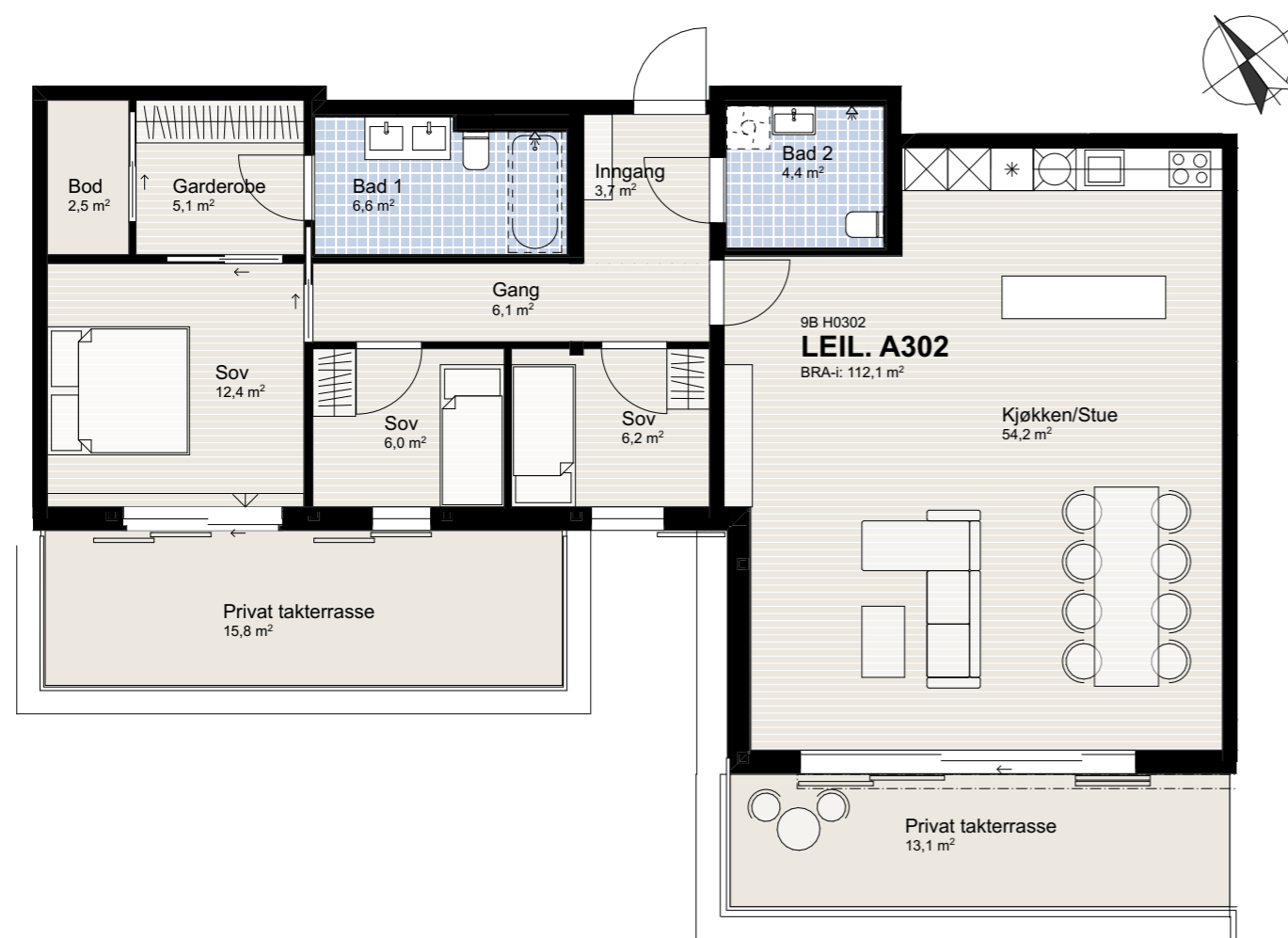


## 4-roms Leilighet A302

Etg. 03	BRA-i <b>112 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>3</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>	
Takterrasser <b>15 + 13 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>114,5 m<sup>2</sup></b>	

## 4-roms Leilighet A303

Etg. 03	BRA-i <b>121 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>3</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Balkong + takterrasse <b>8 + 9 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>121 m<sup>2</sup></b>	



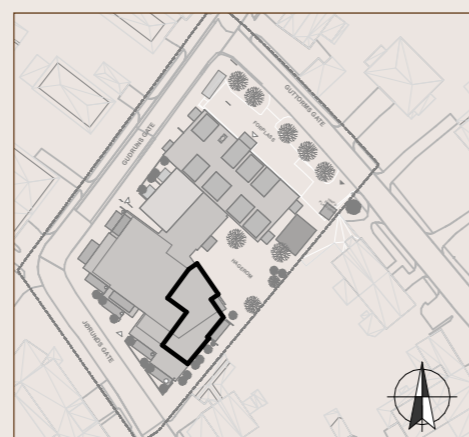
# 5-roms

## Leilighet A401

Ekklusiv og romslig toppleilighet på 147 kvm tilbyr alt du trenger for et komfortabelt hjem. Leilighetens kronjuvel er den imponerende private takterrassen på hele 67 kvm. Her har du rikelig med plass til sosiale sammenkomster, grilling, eller bare nyte solen i ditt eget, fredelige uterom. Hovedsoverommet er tilrettelagt med en egen garderobe og et moderne bad, hvor et stort takvindu slipper inn naturlig lys og skaper en avslappende atmosfære.



Etg. 04	BRA-i <b>147 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>4</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>
Takterrasse + balkong <b>67 + 5 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>152 m<sup>2</sup>.</b>



# 4-roms

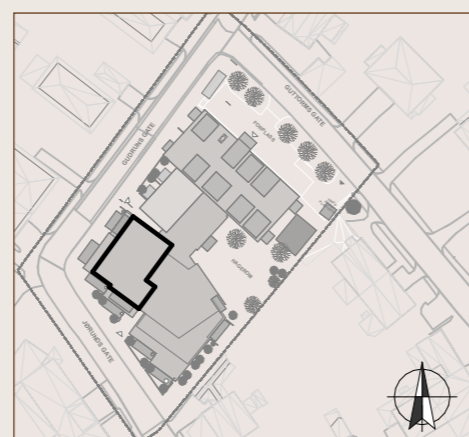
## Leilighet A402

Velkommen til en unik leilighet. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og gir en fantastisk romfølelse i oppholdsrommet, hvor doble skyvedører fører ut til både balkong og en romslig takterrasse. Stuen er utstyrt med en flott gasspeis, som skaper en varm og innbydende atmosfære.

Det velutstyrte kjøkkenet er en drøm for enhver matentusiast, med god plass til matlaging og et integrert vinskap for oppbevaring av favorittvinene dine. Hovedsoverommet har eget bad med takvindu, samt sauna hvor du kan slappe av etter en lang dag. Fra saunaen har du direkte utgang til takterrassen, noe som gir en luksuriøs spa-følelse i ditt eget hjem.



Etg. 04	BRA-i <b>147 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>3</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>
Takterrasse + balkonger <b>17 + 15 + 8 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>152 m<sup>2</sup></b>





## Bygg B

Bygg B skal gjennomgå en spennende transformasjon fra næringslokaler til eksklusive boliger. Her vil du finne 12 unike leiligheter fordelt på fire etasjer, med arealer fra 31 til 96 m<sup>2</sup>.

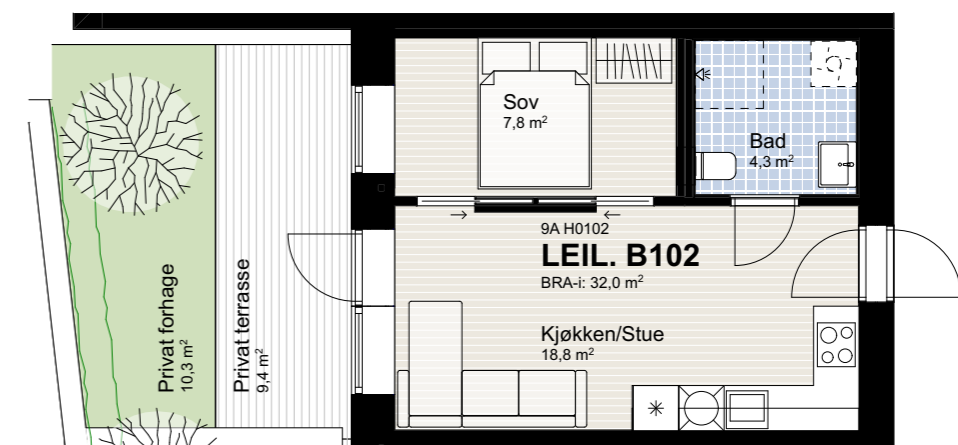


## 2-roms Leilighet B101

Etg. 01	BRA-i <b>36 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>7 m<sup>2</sup> + privat forhage</b>	BRA <b>38,5 m<sup>2</sup></b>	

## 2-roms Leilighet B102

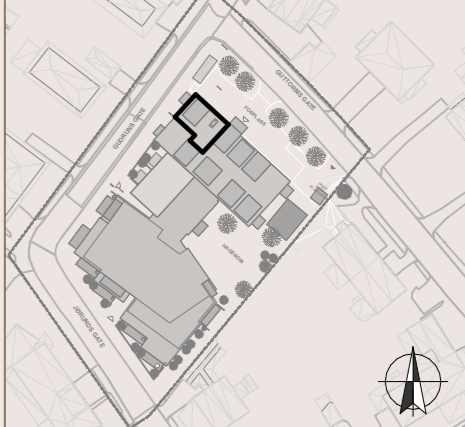
Etg. 01	BRA-i <b>32 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>9,4 m<sup>2</sup> + privat forhage</b>	BRA <b>34,5 m<sup>2</sup></b>	

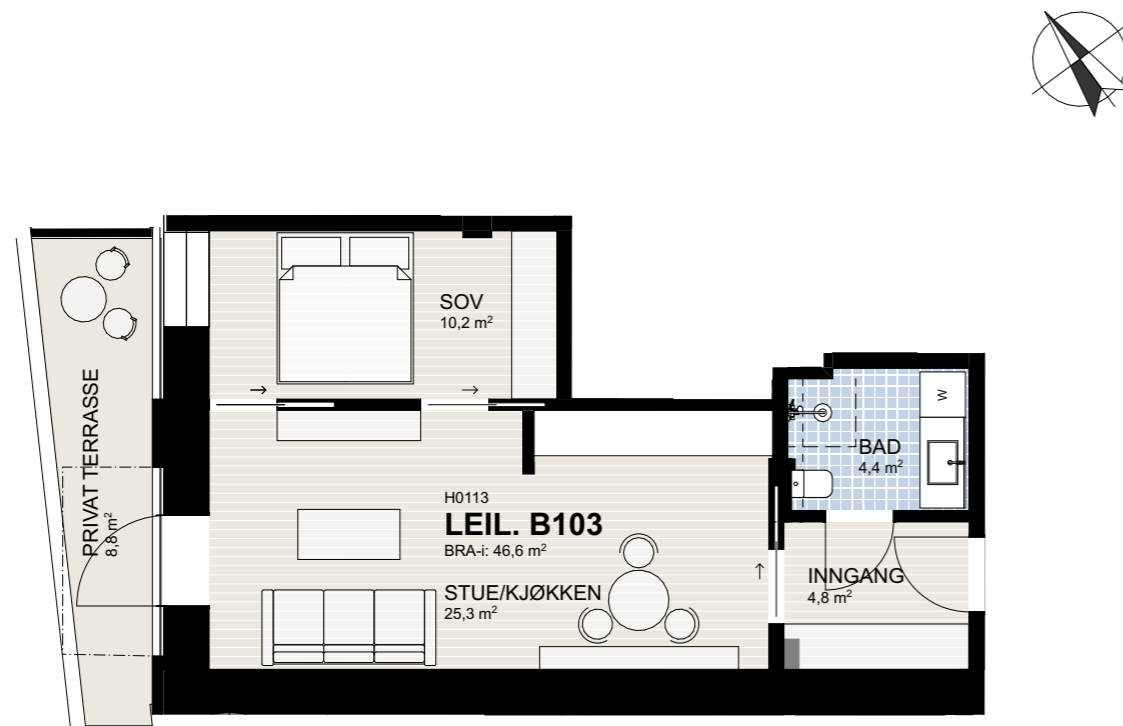


## 2-roms Leilighet B103

Etg. 01	BRA-i <b>46 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>9 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>48,5 m<sup>2</sup></b>	

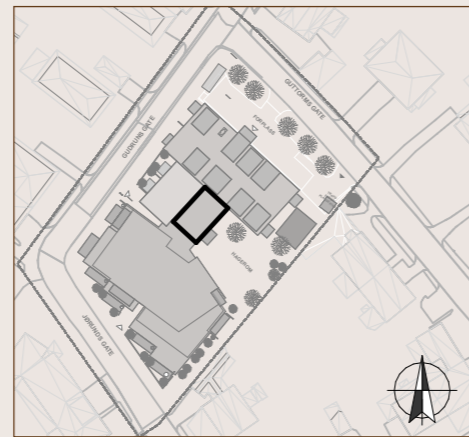
## 3-roms Leilighet B104

Etg. 01	BRA-i <b>68 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>3 m<sup>2</sup></b>	
Terrasse <b>12 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>71 m<sup>2</sup></b>	



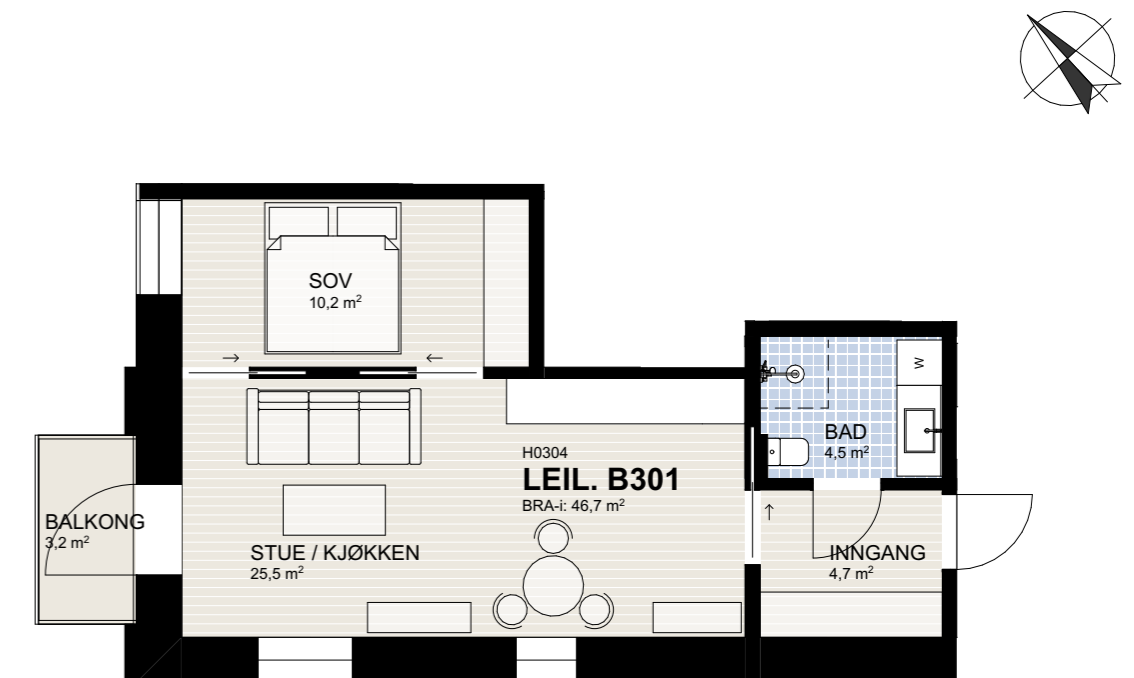
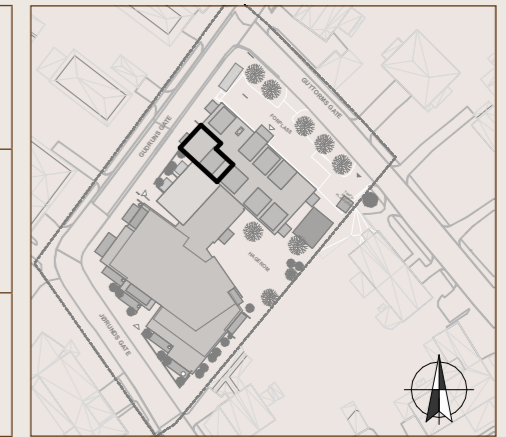
## 3-roms Leilighet B108

Etg. 01	BRA-i <b>58 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>
Terrasse <b>5 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>60,5 m<sup>2</sup></b>



## 2-roms Leilighet B301

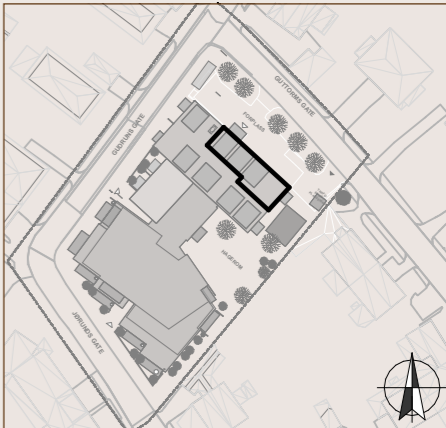
Etg. 03	BRA-i <b>47 m<sup>2</sup></b>
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>
Balkong <b>3 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>49,5 m<sup>2</sup></b>

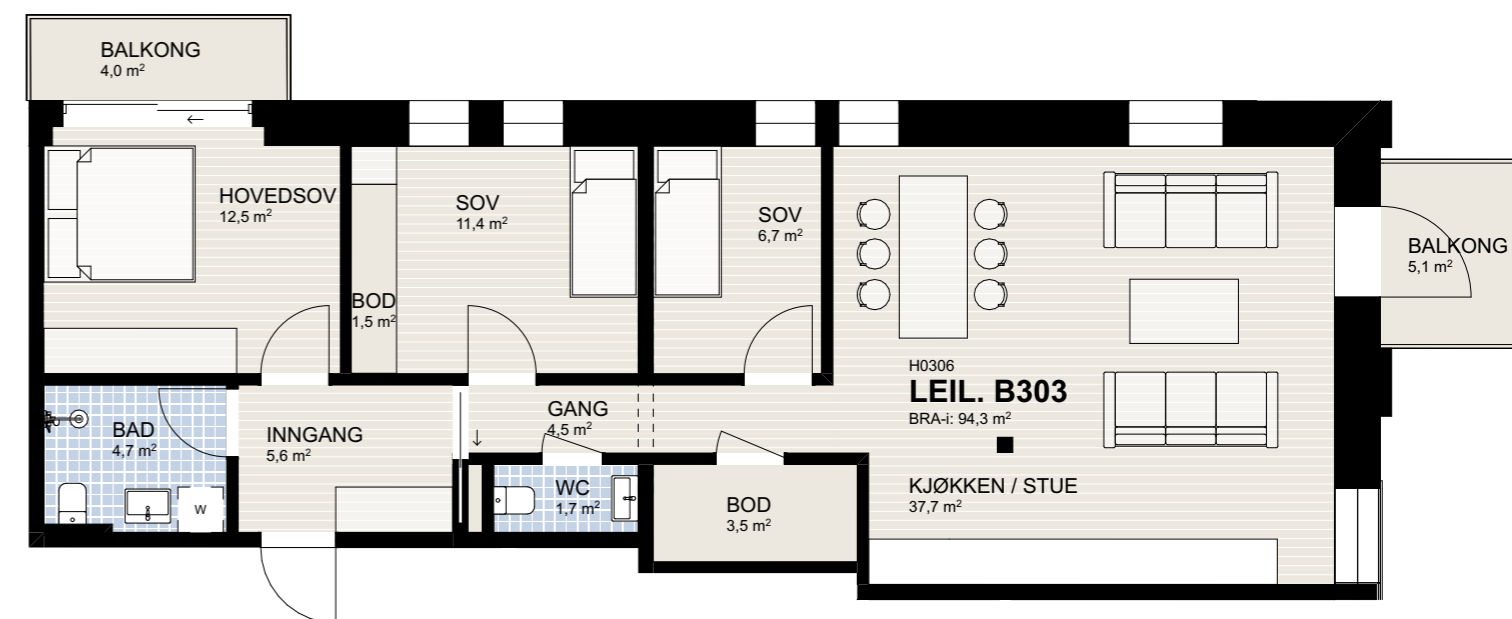
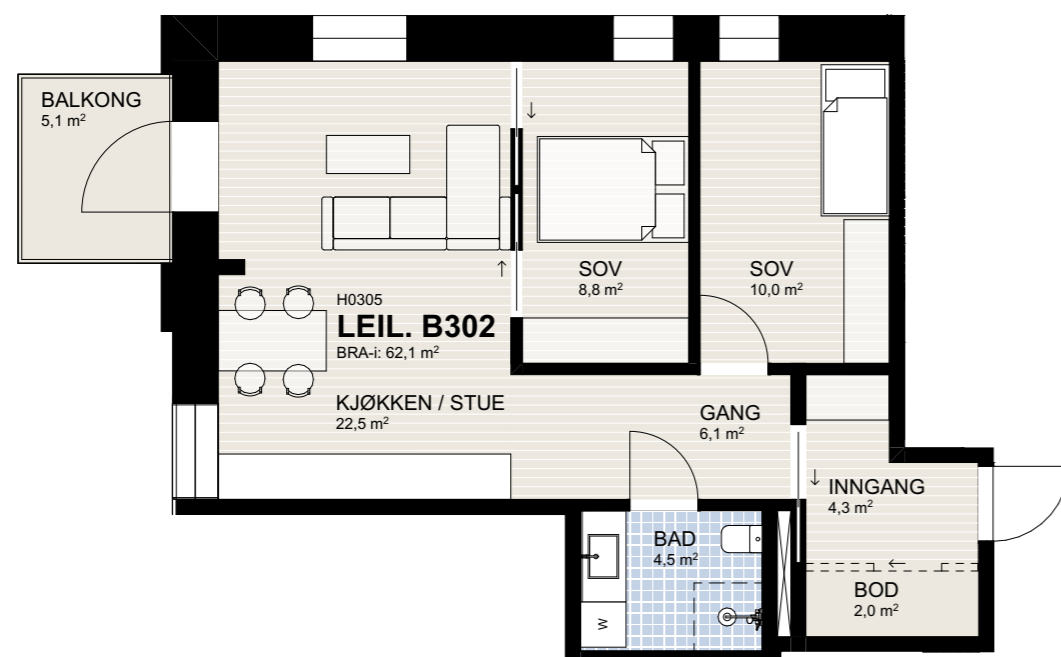


## 3-roms Leilighet B302

Etg. 03	BRA-i <b>62 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>3 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>5 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>65 m<sup>2</sup></b>	

## 4-roms Leilighet B303

Etg. 03	BRA-i <b>94 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>3</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>5 + 4 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>94 m<sup>2</sup></b>	



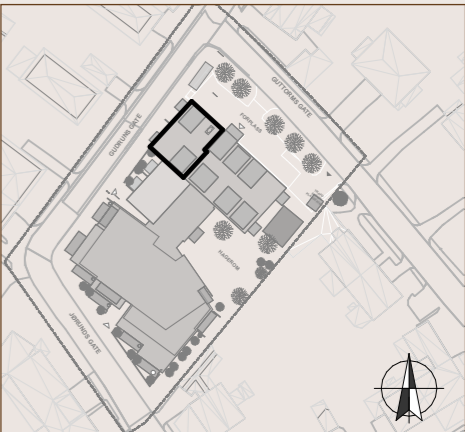
# 3-roms

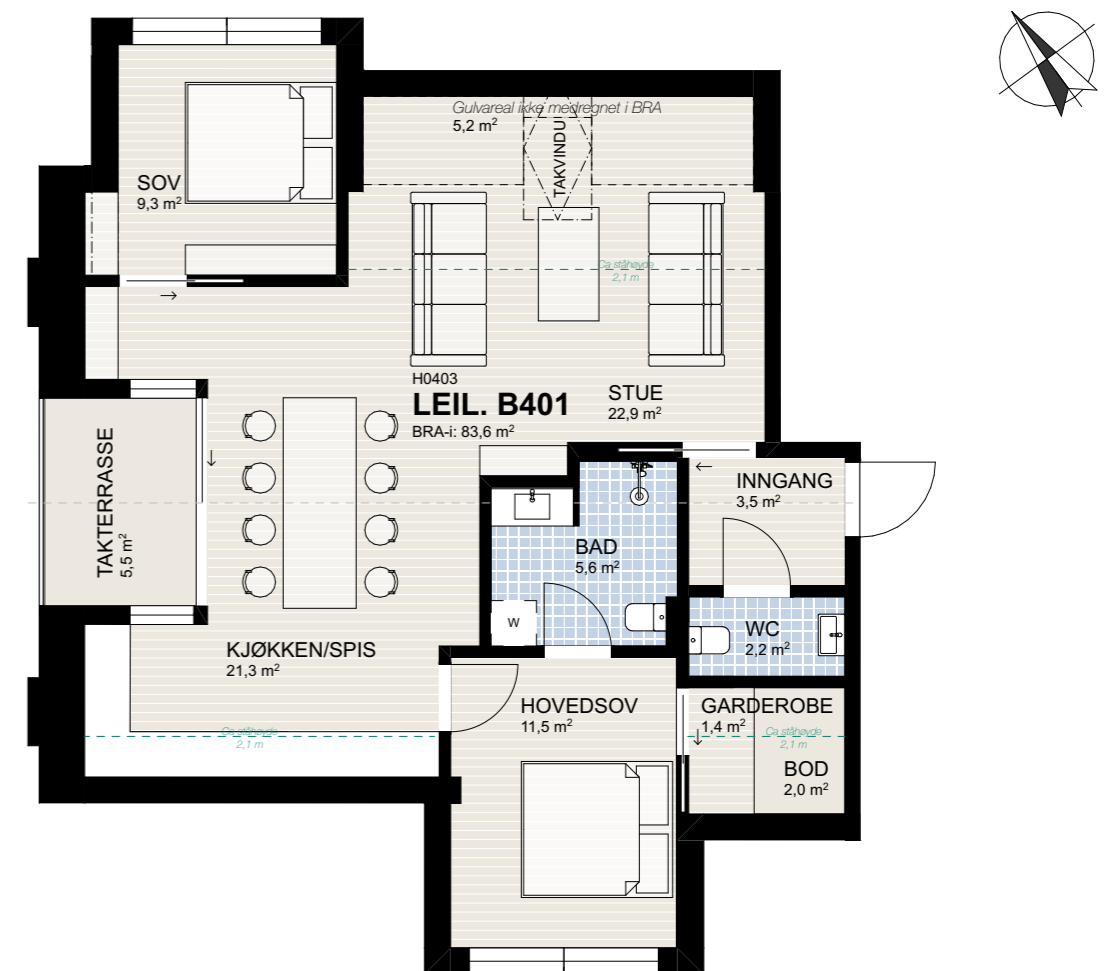
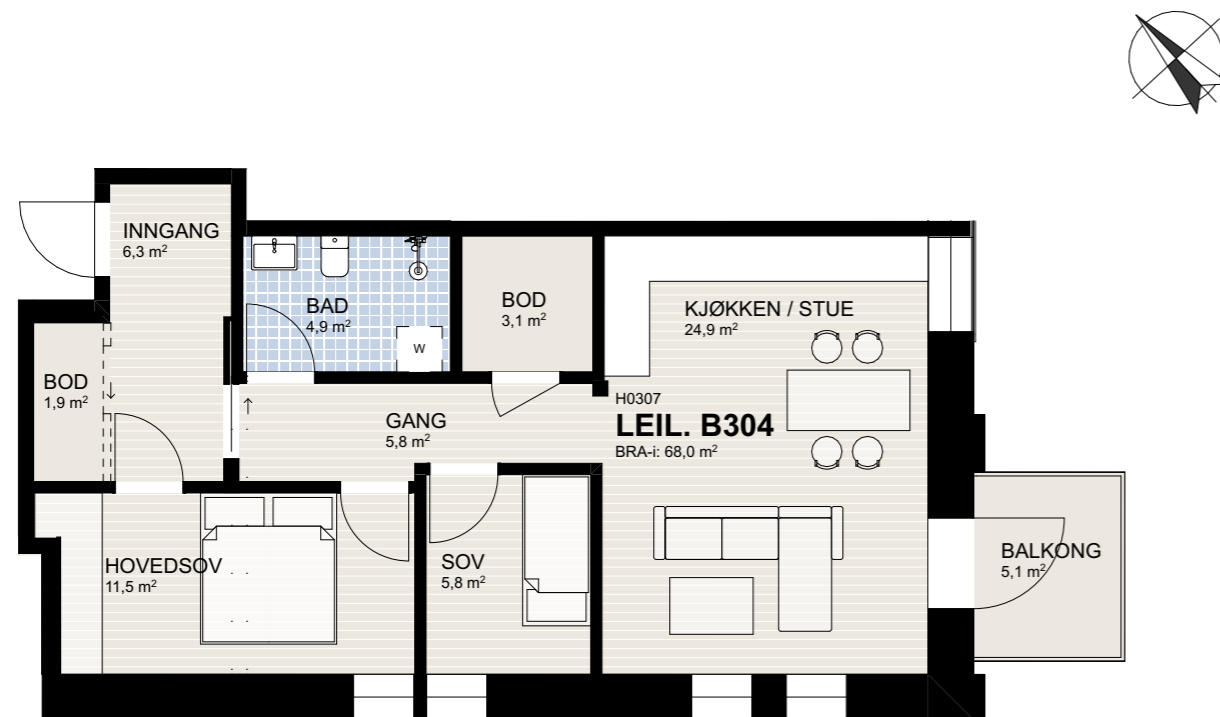
## Leilighet B304

Etg. 03	BRA-i <b>68 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>0 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>5 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>68 m<sup>2</sup></b>	

# 3-roms

## Leilighet B401

Etg. 04	BRA-i <b>83 kvm.</b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>3 kvm.</b>	
Terrasse <b>6 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>86 kvm.</b>	

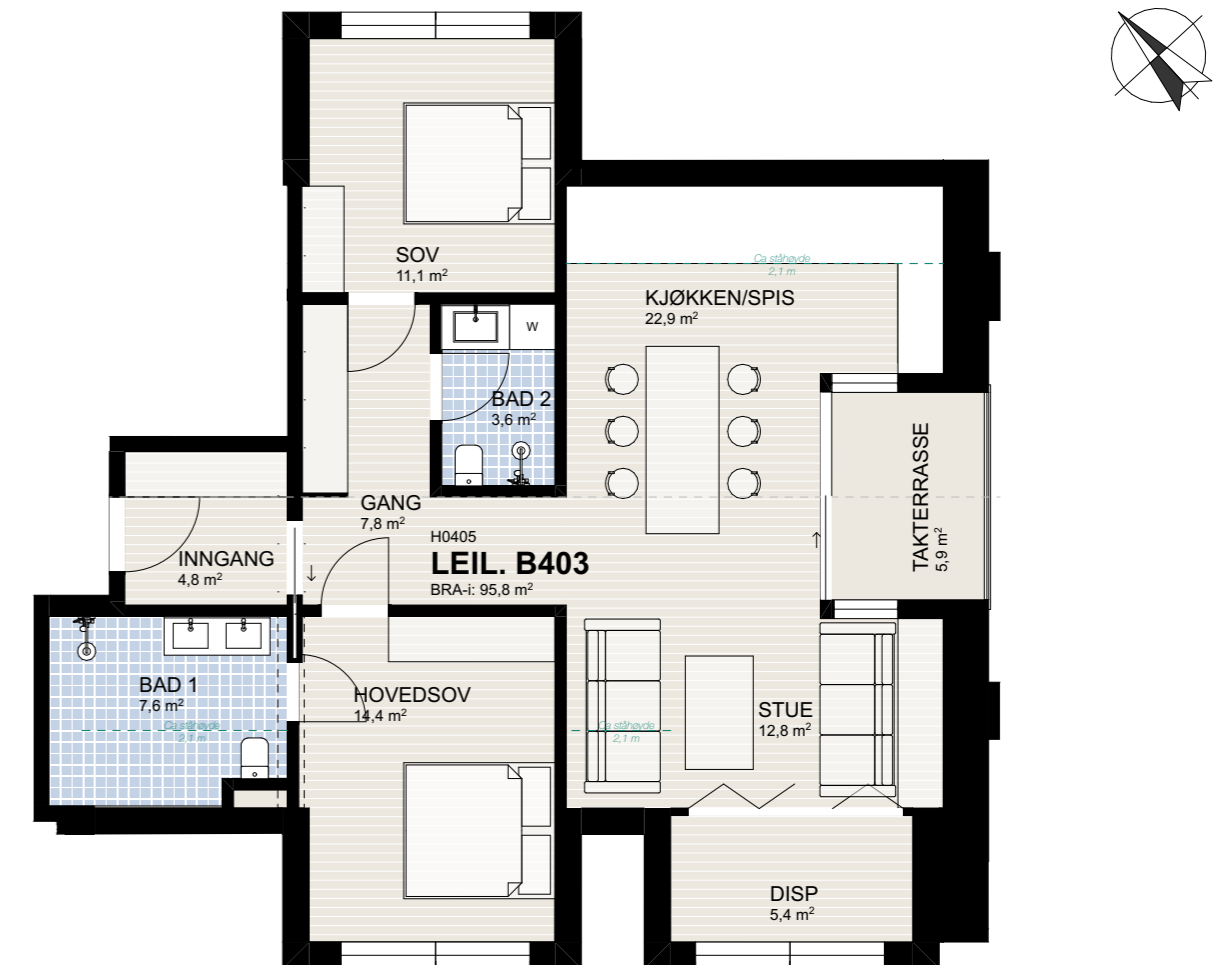
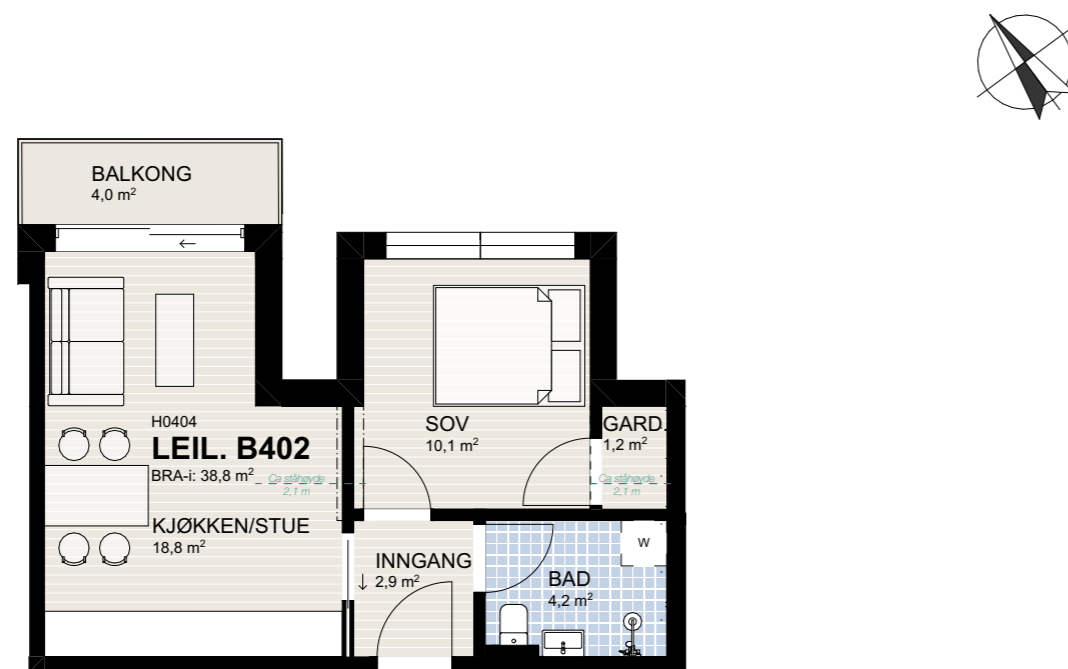


## 2-roms Leilighet B402

Etg. 04	BRA-i <b>39 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>1</b>	BRA-e <b>2,5 m<sup>2</sup></b>	
Balkong <b>4 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>41,5 m<sup>2</sup></b>	

## 3-roms Leilighet B403

Etg. 04	BRA-i <b>96 m<sup>2</sup></b>	
Antall soverom <b>2</b>	BRA-e <b>5 m<sup>2</sup></b>	
Takterrasse <b>6 m<sup>2</sup></b>	BRA <b>101 m<sup>2</sup></b>	







# 3

# Leveransebeskrivelse

Prosjektets tekniske beskrivelse er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Prosjektet skal oppføres iht. gjeldende forskrifter i TEK17. Byggets form, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer som følge av pålegg fra offentlige myndigheter. Det kan også forekomme mindre endringer som ikke skal redusere boligens kvalitet.

Boligprosjektet Godthåb Øya vil bestå av totalt 37 boenheter fordelt på et nybygg (Bygg A) og et bygg som skal transformeres og bygges om fra næring til bolig (Bygg B). Det blir etablert parkeringskjeller med tilkomst via bilheis. De to bygningene vil omkranses et felles grøntområde. I tillegg etableres det felles takterrasse over mellombygget i 3.etasje.

Det leveres generelt høy standard på materialer og kvaliteter. Kundene vil få mulighet til å gjøre individuelle tilpasninger gjennom tilvalgsprosessen.

## KONSTRUKSJON

Bygg B: Bygningens yttervegger er av teglsten, med pusset utvendig fasade og innvendig isolering/påforing. Det skal gjøres inngrep i fasadelivet for å etablere større vindusåpninger, samt balkonger. Taket skal rives og bygges opp med flere takopp-løft. Innvendig skal bygget strippes ned til bærekonstruksjonen, og bygges opp på nytt, slik at alle overflater vil framstå som nye, med unntak av noen historiske elementer som kan tas vare på.

Bygg A: Bygget utføres i kombinasjon av plasstøpt betong, betongelementer, stål og tradisjonelt bindingsverk. Etasjeskiller i betong. Utvendig utførelse etter nærmere beskrivelse fra arkitekt (se fasadetegninger). Fasaden utføres med teglsten og trepanel.

## GULV

Gulv (unntatt bad/våtrom) leveres med lys 1-stavs eikeparkett av høy kvalitet. Gulv på bad leveres med keramisk flis. A401 og A402 kan velge mellom 1-stavs eikeparkett eller fiskebensparkett som standard.

## VEGGER

Innvendige vegger mellom leiligheter utføres i betong eller bindingsverk og vil bli sparklet og malt. Lette innervegger med gipsplater sparkles og males. Vegger på bad er kledd med keramiske flis.

## FARGER

Standard farge på alle innervegger i leilighetene er NCS S 2302 Y14R (Jotun Washed Linen).

## UTVENDIG

Markterrasser leveres med impregnerte terrassebord. Rekkverk iht. arkitektens beskrivelse. Opparbeidet uteoppholdsareal iht. utomhusplan.

## KJØKKEN

Det levers kjøkken av høy kvalitet med:

- Underlimt vask
- Soft-lukk skuffer
- Lyslist (LED) under overskap
- Slim line ventilator
- Integrerte hvitevarer fra Siemens eller Miele:
- Oppvaskmaskin
- Induksjonstopp
- Innbyggingsstekovn
- Kjølfrys (kombiskap)

Det kan velges mellom flere forskjellige farger på fronter.

Leilighet A204, A301, A302, A303, A401 og A402

leveres med hvitevarepakke fra Gaggenau.

Leilighet A401 og A402 leveres i tillegg med vinskap.

Leilighet A401 og A402 leveres med benkeplate i stein.

## BADEROM

Som standard leveres det keramiske flis i moderne lys beige/sand både på vegg og gulv (60 cm x 60

cm). (10 cm x 10 cm) i dusjsone. Dusj og blandebatteri i høy kvalitet. Servant med skuffer og speil på vegg.

## VINDUER OG DØRER

Vinduer iht. gjeldende forskrifter. Åpningsvindu på alle soverom så lenge det ikke er brannklassifisert yttervegg. I slike tilfeller leveres det brannklassifiserte luftespalter og fastvindu.

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. Lyddør/branddør dersom lydkrav/brannkrav forutsetter dette.

Innerdører i glatt hvit.

## LISTVERK

Listverk langs gulv av eik som samsvarer med gulv. Karmlist og foringer leveres ferdig behandlet hvit. Det leveres ikke listverk mot tak. Det leveres fortrinnsvis vinduer uten lister.

## RINGEKLOKKE/PORTTELEFON

Det monteres ringeklokke ved hver inngangsdør. Det anlegges trådløst porttelefonsystem.

## TV/RADIO/TELEFON/BREDBÅND

1 stk. uttak for TV i stue. Det må påregnes abonnementsavgifter som dekker evt. kabel-TV, internett etc.

## DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr/Brannvarsling i henhold til gjeldende forskrifter leveres.

## TEKNISKE ANLEGG

## VENTILASJON

Det blir montert balansert ventilasjon med balansert varmegjenvinningsanlegg i alle boligene. Inn-luft i alle tørre rom. Utsug fra kjøkken og badrom/våtrom. Det må påregnes ventilasjonsrør som innkasses over overskap på kjøkken.

## ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten.

Avvik kan forekomme. Grunnbelysning i leiligheten i form av innfelte downlights i gang/entre og bad. Lampepunkt i himling iht. møbleringsplan. Utvendig stikk og utelys på balkonger. Det vil ellers framkomme på spesifisert tegning fra elektriker hvor de enkelte punkter er plassert. Leveres iht. krav for TEK17 og NEK 400. Trekkerør for TV og data.

#### OPPVARMING

Vannbåren gulvvarme (fjernvarme) på stue, kjøkken, bad og gang/entre. Det leveres ikke varmekilde på soverom.

#### NEDFORING/INNKASSING

Tekniske rørføringer vil i varierende grad bli montert i taket og langs vegger i sjakter der disse ikke skjules i konstruksjonen. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger. Avvik kan forekomme.

#### PARKERING/BODER

Boder og parkering iht. krav i TEK17 i kjeller.

#### AVFALLSLØSNING

Nedgravde avfallscontainere nordvest for bygg B.

#### GENERELT

Beplantning av blomster, innredninger, tepper, møbler, markiser, vaskemaskin/tørketrommel og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner ikke er inntegnet. Rørføringer blir innkasset langs vegger der disse kommer. Takhøyden vil være mellom 2,40 -3,0 meter men kan bli redusert i entré og gangareal på grunn av nødvendige føringer. Arealer på de enkelte leiligheter og rom er oppgitt av arkitekt. Dersom det forekommer avvik i areal har ikke partene noe krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % større/mindre enn markedsført areal.

Det gjøres oppmerksom på at evt. oppsprekking i materialer og treverk på grunn av normal opptørking/krymp av materialene ikke anses som reklamasjonsberettiget (sprekker i listverk, listverk mot vegg, himling, gjæringer, materialoverganger

mm). I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, i maling ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak/vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.



# Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÉ/GANG	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Downlights		
KJØKKEN/STUE	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong eller gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Lampepunkt	Iht. kjøkkentegning	Kjøkken av god kvalitet med integrerte hvitevarer.
BAD	60x60 flis 10x10 i dusj	60x60 flis	Gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Downlights	Dusjdører av glass. Vegghengt WC. Innredning og vask av god kvalitet. Speil på vegg	
WC (IKKE VÅTROM)	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong eller gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Lampepunkt	Vegghengt WC og servant tilpasset rommets størrelse	
SOVEROM	1-stavs parkett	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong eller gips – sparklet og malt.	Iht. el-tegning Lampepunkt		
BALKONGER/ TERRASSER	Børstet betong/ terrassebord		Betong	Utelamper Iht. el-tegning.		Lys og stikkontakt
UTVENDIG				Belysningsplan iht. egen tegning.		Planeres, opparbeides og beplantes iht. utomhusplan.
FELLESAREAL KORRIDOR	Flis/belegg	Malt og sparklet gips eller betong.	Betong/systemhimling	Grunnbelysning i himling		

# Kjøpsbetingelser

## MEGLERFORETAK:

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

## OPPDRAGSNR.: 49230123

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring  
i prosjektet Godthåb av 27.08.2024

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET:

Godthåb består av totalt 37 boenheter fordelt på et nybygg (Bygg A) og et bygg som skal transformeres og bygges om fra næring til bolig (Bygg B). Det blir etablert parkeringskjeller med tilkomst via bilheis. Leilighetene vil bli organisert som eierseksjonssam-eie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

## ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER:

Adresse: Gudruns gate 9, 7030 TRONDHEIM.  
Eiendommens matrikkel: Gnr. 404 Bnr. 209 i Trond-

heim kommune. Eiendommen vil bli seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

## TOMT:

2217,1 kvm. felles eiertomt.  
Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

## REGULERING:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2012 - 2024 og detaljregulering med bestemmelser "Gudruns gate 9, detaljregulering (21/15541)". PlanID: r20210035. Det er søkt om dispensasjon fra detaljreguleringen § 3.1 om plassering av trafostasjon, § 3.7 om utforming av inngangsrampe og § 7.1 om dokumentert tilstrekkelig skolekapasitet.

## UTEAREAL:

Minimum krav til samlet uteareal er 30 m2 per 100 m2 BRA boligformål. I beregningen av krav til ute-

rom skal areal under bakken ikke medregnes. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal legges til rette for variert lek til barn i flere ulike aldersgrupper. Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adgang med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet. Det skal opparbeides forhager mellom bebyggelse og fortau langs Jørunds gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt. Det skal opparbeides forhager mellom #2 og Gudruns gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt. Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

## § 7.1. SKOLEKAPASITET

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

## § 7.2. GODKJENT UTOMHUSPLAN

Igangsettingstillatelse for grave- og byggetiltak kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

## § 7.3. FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL OG FORTAU

Uteareal og fortau o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

## § 7.4. FERDIGSTILLELSE AV VEGAREAL

Offentlig veg skal være opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

## § 7.5. AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis. Det er søkt om rammetillatelse for prosjektet. Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

## VEI-VANN-AVLØP:

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

## BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST:

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

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

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

## PRIS

Se prisliste.

## FINANSIERING

En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter megler-takst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper. Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager. Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

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 for-midling av finansielle tjenester.

#### OMKOSTNINGER:

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

- Dokumentavgift, 2,5% av kjøpesum	se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 500,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2 000,-
- Startkapital sameie	kr 10 000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko. Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti etter bustadoppføringslova §12 er utstedt.

#### KOMMUNALE AVGIFTER OG FORMUESVERDI:

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

#### SAMEIE/FORRETNINGSFØRER:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

#### VEDTEKTER:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

#### FELLESKOSTNADER:

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsfører, vaktmestertjenester, fjernvarme a konto, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, abonnement TV/internett og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i år 1, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet 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.

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

#### GARASJE/PARKERING/BOD:

Det vil bli etablert parkeringskjeller med 17 parkeringsplasser. Parkeringskjelleren har tilkomst via bilheis. Parkeringsplass i p-kjeller vil bli seksjonert som tilleggsareal til leilighetene. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringskjeller vil bli.

Hvilke leiligheter som disponerer p-plass i parkeringskjeller fremkommer av prisliste. Selger tilbyr kjøp av p-plass til kr. 700.000,- pr. stk., konf. megler.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplass.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumenterte behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direk-

toratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.

Det blir lagt opp for el-billader ved hver parkeringsplass.

BOD:

Bodplass i p-kjeller vil bli seksjonert som tilleggsareal til leilighetene. Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av leiligheten, og selger forbeholder seg retten til å fordele bodplass.

LEVERANDØRAVTALER:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet
- Ladeløsning for el-bil

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER:

Godthåb Utvikling AS, org.nr: 928596141.

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.

SELSKAPETS FORMÅL:

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet Godthåb.

SELGERS FORBEHOLD:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av rammetillatelse og igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 50 % av boligene målt i omsetning.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.10.2025.

Selger kan når som helst heve forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

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

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert. Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

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

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

OFFENTLIGE FORBEHOLD:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan

påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

OVERTAKELSE:

Beregnet ferdigstillelse er 18 - 24 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 25 etter sletting av selgers forbehold.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra utløpet av den nye overtakelsesperioden.

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/ fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering og hjemmels- overgang 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 fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER:

Juridisk overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke ev. feil og mangler samt ev. manglende ferdigstillelse.

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 ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

HEFTELSE/SERVITUTTER:

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteftelser i eiendomsretten.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse: 1927/900468-1/107 18.03.1927 ERKLÆRING/AVTALE Ekspropriasjon til gategrunn

1961/304657-1/107 27.09.1961 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Klausul vedk. utvidelse av lagerbrakken

1987/31471-1/107 09.12.1987 ERKLÆRING/AVTALE  
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan tilkomme ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

#### GENERELLE FORUTSETNINGER:

#### KJØPSBETINGELSER:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. 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 endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet.

Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

#### KONTRAKTSVILKÅR:

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

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

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

#### EIERFORHOLD:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i henhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte

erverv. Det er unntak for Barnekreftforeningen som har reservert ni leiligheter i bygg B gjennom et daterselskap som skal stiftes ved fisjon.

#### GARANTIER:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens felle-sareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

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

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunn-

lag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

#### BYGGE-/LEVERANSEBESKRIVELSE:

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

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

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

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

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

#### TILLEGG-/ ENDRINGSARBEIDER:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller

tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

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

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

#### TILLEGGSVEDERLAG/TILLEGGSFRIST:

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen 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 Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### FORSINKELSE KJØPER:

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra 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.

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

#### FORSINKET LEVERING:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, krig, COVID, 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.

#### ENERGIMERKING:

Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente

lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger 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 markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Bra-i angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod i leiligheten. Dersom boenheten inneholder eksternt bod vil dette oppgis som BRA-e. Ev innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b. Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg. 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 KONTRAKTPOSISJON:

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 administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.
- d) det belastes et videresalgsgjebyr på kr 25.000,- inkl. mva. til selger.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

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

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

#### TRANSPORT/ENDRING AV AVTALEN:

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort 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 blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

#### VEDLEGG:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og

kommunale opplysninger er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

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

#### MEGLERS RETT OG PLIKT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL:

EiendomsMegler 1 er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mis-

tenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### PERSONVERN:

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

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

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

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

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke. Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

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

Provisjon 0,875 % av total salgssum pr. enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,-.

Tilrettelegginghonorar kr. 1.000,- pr. enhet / oppdragshonorar kr. 20.000,- samlet for hele prosjektet.

#### FASTPRIS:

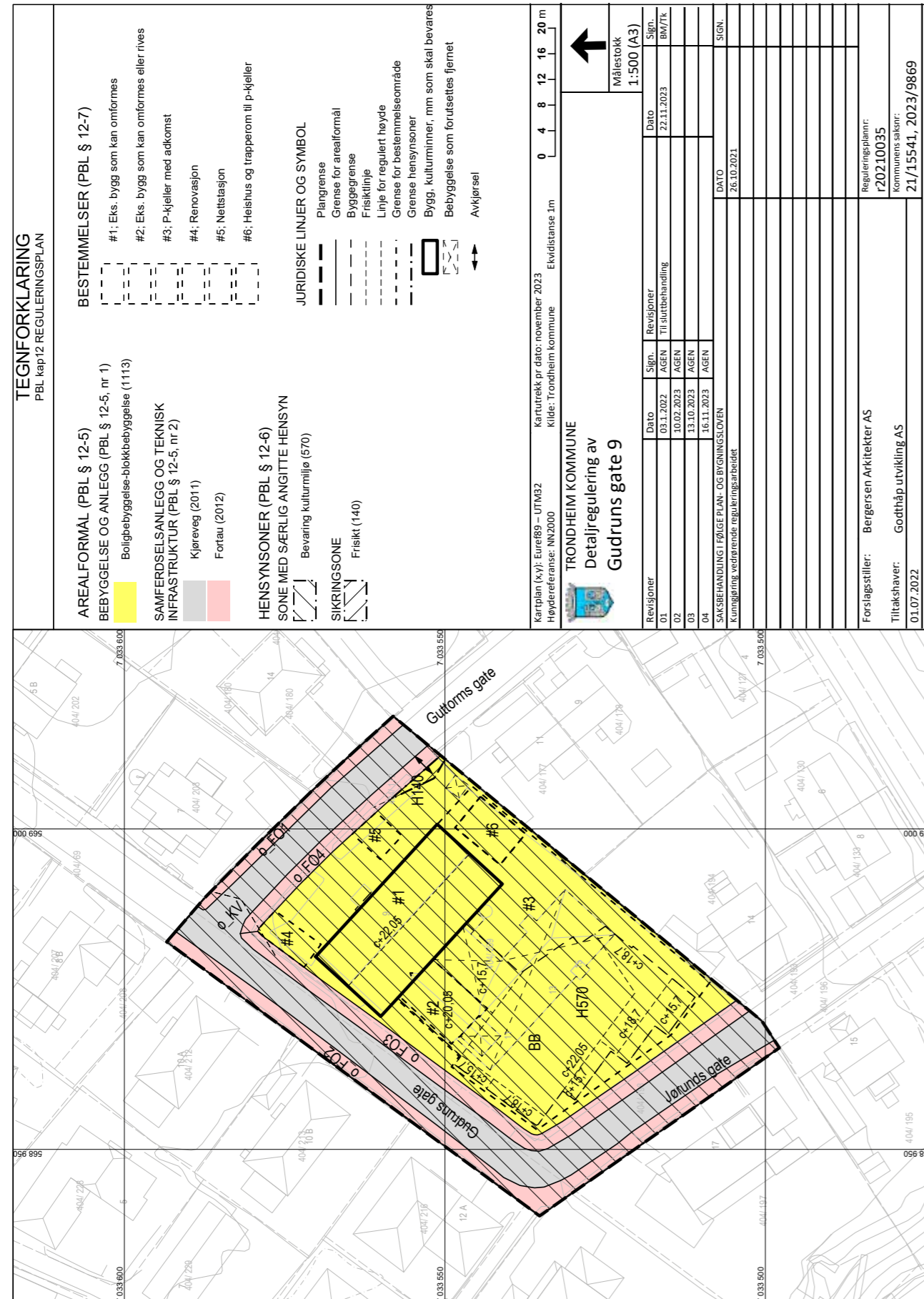
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgivning gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

#### TIL ORIENTERING:

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

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





## Gudruns gate 9, detaljregulering (21/15541) Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.11.2023  
Dato for godkjenning av bystyret : 01.02.2024

### § 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Bergersen arkitekter AS datert 01.07.2022 senest endret 22.11.2023.

### § 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting i form av ny bebyggelse og transformasjon av eksisterende næringsbebyggelse til bolig på en eiendom avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel (KPA). Samtidig skal planen ivareta og forsterke det eksisterende bomiljøet på Øya i Trondheim sentrum.

#### Området reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg:  
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:  
Kjøreveg (2011)  
Fortau (2012)

Hensynssoner:  
Frisikt (H140)  
Bevaring kulturmiljø (H570)

Bestemmelsesområder:  
#1 Eksisterende bygg som kan omformes  
#2 Eksisterende bygg som kan omformes eller rives  
#3 Parkeringskjeller med adkomst  
#4 Renovasjon

Postadresse: ORGNVAVN Byplankontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 TRONDHEIM	Besøksadresse: Holtermanns veg 7	Telefon: 72 54 25 00	Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
---	-------------------------------------	-------------------------	--

E-postadresse: [byplan.postmottak@trondheim.kommune.no](mailto:byplan.postmottak@trondheim.kommune.no)  
[www.trondheim.kommune.no](http://www.trondheim.kommune.no)

#5 Nettstasjon  
#6 Heishus og trapperom til parkeringskjeller

### § 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### § 3.1. UTMHUSPLAN

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise planlagt bebyggelse, terreng, beplantning, belysning, benker og sitteplasser, lekeapparater, trapper og ramper, utforming av fortau og gangpassasje forbi renovasjonsløsning, stigningsforhold, adkomst til bilparkering, sikktrekant i forbindelse med avkjørsel, sykkelparkering, utforming og plassering av trafostasjon, avfallshåndtering, privat og felles oppholdsareal, vinterbruk med snølagring og hvordan tilgjengelig/universell utforming er ivaretatt.

Utomhusplan skal vise overvannshåndtering.

#### § 3.2. RENOVASJON

Boligene skal ha nedgravde avfallscontainere som skal plasseres innenfor #4.

Det skal opparbeides universelt utformet gangpassasje over plassen mot Guttorms gate bak renovasjonsløsningen for å ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter når avfall hentes. Gangpassasjen skal være oppvarmet.

Adkomst til renovasjonsløsningen skal være universelt utformet, maksimum 60 meter fra inngangsdøra til nedkastet.

#### § 3.3. AREALBRUK

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

#### § 3.4. GRAD AV UTNYTTING

Samlet bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige 3 600 m<sup>2</sup> BRA.

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA.

#### § 3.5. PLASSERING AV BEBYGGELSE

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og bestemmelsesområder slik det er vist i plankartet.

Balkonger og verandaer tillates med en dybde på inntil 2,5 meter som krager ut over byggegrense, men innenfor arealformålet for boligbebyggelse. Balkonger på nybygg mot sørøst tillates med en dybde på inntil 1,5 meter som krager ut over byggegrense. Leiligheter i første etasje skal ha direkte adkomst fra terrasse til hage/terreng.

Trapper, ramper og amfier i uteareal i forbindelse med inngangsparti mot Guttorms gate, tillates utenfor byggegrense, men innenfor arealformålet for boligbebyggelse.

Det er ikke tillatt med etablering og oppføring av bygg, inklusive støttemurer og lignende, terrengendringer eller planting av trær nærmere offentlige VA-ledninger og anlegg, enn slik det er angitt i enhver tids gjeldende VA-norm for Trondheim kommune, uten at det foreligger uttalelse/godkjenning fra Kommunalteknikk VAR.

#### § 3.6. HØYDE PÅ BEBYGGELSE

Bebyggelsens høyder skal ikke overstige de kotehøydene som er vist på plankartet.

Nybygget tillates ikke høyere enn mønehøyde som vist innenfor #1 på plankartet.

#### § 3.7. UTFORMING AV BEBYGGELSEN

Fasadene skal ha et variert uttrykk og bygges i naturlige materialer av høy og varig kvalitet som tre, tegl, stål og puss. Utvendig materialbruk og fargesetting skal fremgå av søknad om tiltak.

Eksisterende mellombygg tillates transformert eller revet som vist med #2 i plankart.

Utforming av eksisterende bebyggelse og bebyggelse som kan omformes eller rives:

##### Følgende kulepunkter gjelder for bestemmelsesområde #1 og #2:

- Forhager mellom bebyggelse og fortau skal avgrenses av lave teglmurer mot fortau. Teglmurer skal være maksimalt 50 cm høyere enn høydekote i forhage.
- Det skal være trinnfri overgang mellom innendørs første etasje, utvendig terrasse og hage. Høydeforskjell mellom forhage og fortau opptas av lav mur i teglstein.
- Det tillates nye åpninger for vinduer. Vinduer som settes inn skal i format og ruteinndeling etterlignes vinduene man kan se på bilder fra da bygget var en gjærfabrikk.
- Det tillates luftinntak på fasade for ventilasjon for hver boenhet.
- Det tillates etablert balkonger.

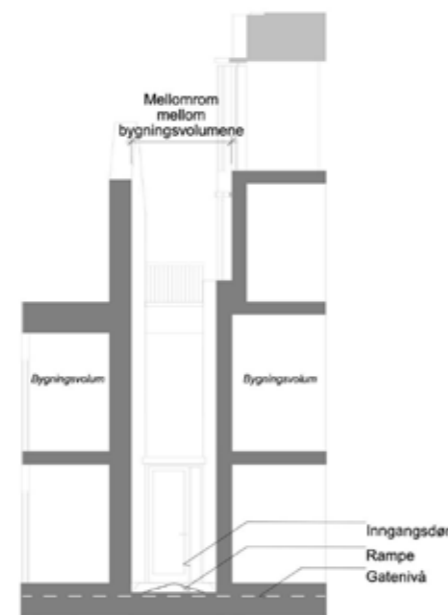
##### Følgende kulepunkter gjelder for bestemmelsesområde #1:

- Eksisterende takform skal bevares.
- Mønet tillates hevet 30 cm for å ivareta krav til konstruksjon og isolasjonstykkelse i forbindelse med renovasjon av taket.
- Det tillates utkraget utbygg over hovedinngang mot nordøst over tre etasjer inntil 0,7 meter.

- Det tillates takoppløft tilknyttet nye kobbhus i fjerde etasje. Disse skal trekkes minimum 50 cm inn fra gavnl, minimum 20 cm inn fra gesims og minimum 40 cm ned fra møne.
- Det tillates takoppløft tilknyttet oppbygg for heis i fjerde etasje. Dette skal trekkes minimum 25 cm inn fra gesims og det skal trekkes ned fra møne.
- Det tillates takoppløft tilknyttet utkraget utbygg over hovedinngang mot nordøst over tre etasjer. Dette skal trekkes minimum 40 cm ned fra møne.
- Takoppløft tillates med flatt tak og kan utgjøre maksimalt 50 prosent av takplan, og maksimalt 50 prosent av hver av de to takflatene.
- Det skal være inngang til eksisterende bygg fra Guttorms gate. Høydeforskjellen mellom forplassen og første etasje i bygget skal opptas av en trappe- og rampeløsning som skal utformes helhetlig som et skulpturelt volum, og som samtidig skal tilby plasser som egner seg for å sette seg ned. Det tillates takvindu opp til 2 m<sup>2</sup> over rom for varig opphold der det ikke etableres nye takoppløft.

#### Utforming av nybygg:

- Nybygget skal ha inngang både fra Gudruns gate og fra Jørunds gate.
- I forbindelse med felles innganger mot gate tillates utvendige ramper som ikke overbygges.
- Ved felles innganger mot gate skal det etableres tydelige mellomrom mellom bygningsvolumene i full høyde i henhold til prinsippskisse 1.



Prinsippskisse 1

- Fasader som forholder seg til byggegrense mot Gudruns gate og Jørunds gate skal hovedsakelig utføres i tegl.

- Kledning på fasader skal trekkes ned slik at sprang mellom kjeller og første etasje ikke blir framtrædende.
- Teglfasade mot Jørunds gate skal være to etasjer høy og trappes opp til tre etasjes høyde mot hjørnet Jørunds gate/Gudruns gate.
- Teglfasade mot Gudruns gate skal være to etasjer høy og trappes opp til tre etasjes høyde mot hjørnet Gudruns gate/Jørunds gate.
- Maksimal fasadebredde i nybyggets fasade mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 12 meter.
- Forhager mellom bebyggelse og fortau skal avgrensnes av lave teglmurer mot fortau. Teglmurer skal være maksimalt 50 cm høyere enn høydekote i forhage.
- Det skal være trinnfri overgang mellom innendørs første etasje og utvendig terrasse og hage. Høydeforskjell mellom forhage og fortau opptas av lav mur i teglstein.
- Fasade i tredje og fjerde etasje som er tilbaketrukket, og ikke forholder seg til byggegrense mot Jørunds gate og Gudruns gate, skal utføres hovedsakelig i tre.
- Fasade som møter det felles utearealet mot øst skal utføres hovedsakelig i tre.
- Det tillates ikke svalganger.
- Overbygg over bilheis skal utføres i kun én etasje, så lavt, åpent og transparent som mulig. Taket skal utføres i transparent og lysgjennomskinnelig materiale. Veggene skal utføres som åpne spilevegger.
- Rømningstrapp fra parkeringskjeller tillates utført med tette vegger og tett tak. Utgang fra rømningstrapp skal henvende seg mot Guttorms gate. Tak over rømningstrapp skal ha samme kotehøyde som tak over bilheis.
- Utforming av nettstasjon skal samstemmes fargemessig med eksisterende bebyggelse.

#### § 3.8. TETTHET OG BOLIGSAMMENSETNING

Det skal etableres minimum ti boliger per dekar boligformål.

Minimum 40 prosent av leilighetene skal ha to soverom eller flere, og være minimum 60 m<sup>2</sup>.

Minimum fire leiligheter i første etasje skal være større enn 75 m<sup>2</sup>.

Minimum fire leiligheter i andre etasje skal være større enn 75 m<sup>2</sup>.

Maksimum 20 prosent av leilighetene i eksisterende bebyggelse kan være mindre enn 36 m<sup>2</sup>.

Minste tillatte leilighetsstørrelse i nybygg er 45 m<sup>2</sup>.

#### § 3.9. BOLIGKVALITET

Minimum 65 prosent av leilighetene skal få lys fra minst to sider.

Minimum 85 prosent av leilighetene skal ha privat terrasse eller balkong.

Leiligheter i første etasje som vender mot hagerommet skal minimum ha to soverom. Disse leilighetene skal ha direkte adkomst til terreng, eventuelt via terrasse.

### § 3.10. BESTEMMELSER OM UTEAREAL

Minimum krav til samlet uteareal er 30 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål. I beregningen av krav til uterom skal areal under bakken ikke medregnes.

Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Utomhusarealene skal utformes i samsvar med godkjent utomhusplan.

Det skal legges til rette for variert lek til barn i flere ulike aldersgrupper.

Grønt dekke over parkeringskjeller skal være dimensjonert for kunne etablere et fullverdig uteareal, med en jordoverdekning på gjennomsnittlig 40 cm. Deler av dekket skal dimensjoneres for å tåle en jordoverdekning på minimum 80 cm, for at det skal være mulig å plante trær.

Felles uteoppholdsareal skal være universelt utformet. Det skal være trinnfri adkomst med fast dekke til alle leke- og rekreasjonsområder i planområdet.

Leiligheter skal ha privat uteareal med direkte utgang fra privat oppholdsrom.

Leiligheter med areal mellom 30 og 50 m<sup>2</sup> i andre etasje med henvendelse mot Gudruns gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 m<sup>2</sup>.

Leiligheter med areal mindre enn 30 m<sup>2</sup> i første etasje med henvendelse mot Guttorms gate tillates uten privat uteareal. Hver leilighet skal ha vindusareal på minimum 4 m<sup>2</sup>.

Påhengte balkonger på eksisterende bygg skal ha et areal på minimum 4 m<sup>2</sup>, unntatt påhengte balkonger på eksisterende bygg der annen formålsgrense ligger nærmere enn 2 meter fra byggegrense, som skal ha et areal på minimum 3 m<sup>2</sup>.

Hver leilighet i nytt bygg skal ha minst én balkong, veranda eller takterrasse med minimum areal på 7 m<sup>2</sup>.

Eksisterende trær langs Guttorms gate bevares.

Det skal opparbeides forhager mellom bebyggelse og fortau langs Jørunds gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt.

Det skal opparbeides forhager mellom #2 og Gudruns gate. Minimum 50 prosent av arealet i forhagene skal opparbeides som grønt.

Langs Gudruns gate skal det plasseres benker for allmenn bruk på utvidede deler av fortau.

## § 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 4.1. VEG

Området skal benyttes som offentlig kjøreveg.

### § 4.2. ADKOMST

Eiendommen skal ha kjøreadkomst fra Guttorms gate som vist på plankartet.

Til søknad om tiltak skal krav til sikt dokumenteres ivaretatt.

Boligene skal ha universelt utformet adkomst til hovedinnganger fra Guttorms gate, Gudruns gate og Jørunds gate.

### § 4.3. FORTAU

Eksisterende brusteinsrenner langs fortau skal beholdes, eller reetableres.

Utforming av fortau skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

### § 4.4. PARKERING

Boligbebyggelsen skal ha bilparkering i parkeringskjeller under bakken. Parkering for biler tillates ikke på terreng.

Adkomst etableres via bilheis med avkjøring fra Guttorms gate.

Parkeringskjeller plasseres innenfor bestemmelsesområde #3 i plankartet.

Det skal anlegges maksimalt 0,5 biloppstillingsplasser per bolig.

Det skal avsettes minst én (1) parkeringsplass for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal tilrettelegges for parkering av minimum åtte (8) transportsykler i kjeller.

Det skal anlegges minimum to (2) sykkelparkeringsplasser per bolig, hvorav minimum 50 prosent av disse skal løses innendørs, i bod eller under tak.

## § 5. HENSYNSSONER

### § 5.1. HENSYNSSONE FOR KULTURMILJØ OG KULTURLANDSKAP

Søknadspliktig byggetiltak skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før godkjenning.

### § 5.2. HENSYNSSONE FRISIKT

Det tillates ikke permanente tiltak som hindrer sikten innenfor sonen.

## § 6. VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 6.1. ANLEGGSPERIODEN

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold og støvdemping og støyforhold.

Riggplan skal være godkjent av kommunen og nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442, tilfredsstilles.

Tiltak etter planen skal utføres slik at de ikke medfører rystelser, setningsskader, undergraving av fundament/kjeller eller andre direkte inngrep som kan skade omkringliggende bebyggelse.

### § 6.2. GEOTEKNIKK

Geoteknisk prosjektering skal være ferdig før tillatelse til tiltak gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av spesielle arbeider i byggeperioden. Før det gis brukstillatelse skal det dokumenteres at eventuelle tiltak i geoteknisk rapport er gjennomført.

Geoteknisk prosjekteringsrapport skal gjøre rede for hvordan nærliggende bebyggelse skal sikres mot skade som følge av anleggsarbeidene. Det skal sikres dokumentasjon av tilstand på de nærmeste bygningene.

### § 6.3. STØY

Det tillates støyfølsom bebyggelse i gul støysone fra helikopter i henhold til grenseverdiene i T-1442/2021, tabell 2.

Det skal etableres sosiale soner innendørs i fellesareal i første og andre etasje. Sosiale soner i første etasje skal ha direkte utgang til hage/terreng. Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> til innendørs sosiale soner.

### § 6.4. MASSEHÅNTERING

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive-, grave- og byggetiltak.

Det skal i hele anleggsperioden sikres at det ikke blir spredt eller tilført nye fremmede arter i forbindelse med alle tiltak, i tråd med forskrift om fremmede organismer.

Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

### § 6.5. VANN OG AVLØP

Overvann innenfor planområdet skal håndteres i henhold til 3-trinnsstrategien jf. Trondheim kommunes VA-norm. Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak være dokumentert i utomhusplan og teknisk plan for VA, for hvordan behandling av alt overvann skal ivaretas i henhold til 3-trinnsstrategien. Valgte løsninger skal begrunnes.

Overvann skal ledes frem til nærmeste resipient. Bygninger og terreng skal utformes slik at naturlige flomveier bevares eller etableres, og at sikkerhet mot overvannsflom ivaretas,

Sammen med søknad om ferdigattest for tiltak innenfor planområdet, skal det innsendes sluttdokumentasjon for VA inklusive åpne overvannstiltak, og renovasjon i henhold til enhver tids gjeldende veiledere for *“Krav til innmåling og dokumentasjon av Trondheim kommunes ledningsnett”* og *“Renovasjonsteknisk norm”*.

Før godkjent igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

### § 6.6. AVFALLSHÅNTERING

Plan for avfallshåndtering skal teknisk godkjennes av Trondheim kommune før igangsettingstillatelse kan gis.

### § 6.7. BESKYTTELSE AV TRÆR

Det skal gjøres tiltak for vern av trærne i Guttorms gate under anleggsperioden og faglig vurdering av arborist skal foreligge.

## § 7. REKKEFØLGEKRAV/ VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

### § 7.1. SKOLEKAPASITET

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

### § 7.2. GODKJENT UTMHUSPLAN

Igangsettingstillatelse for grave- og byggetiltak kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

### § 7.3. FERDIGSTILLELSE AV UTEAREAL OG FORTAU

Uteareal og fortau o\_FO1, o\_FO2 og o\_FO3 skal være ferdigstilt i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis. Sesongavhengig arbeid kan ferdigstilles påfølgende vår dersom bebyggelse tas i bruk i vinterhalvåret.

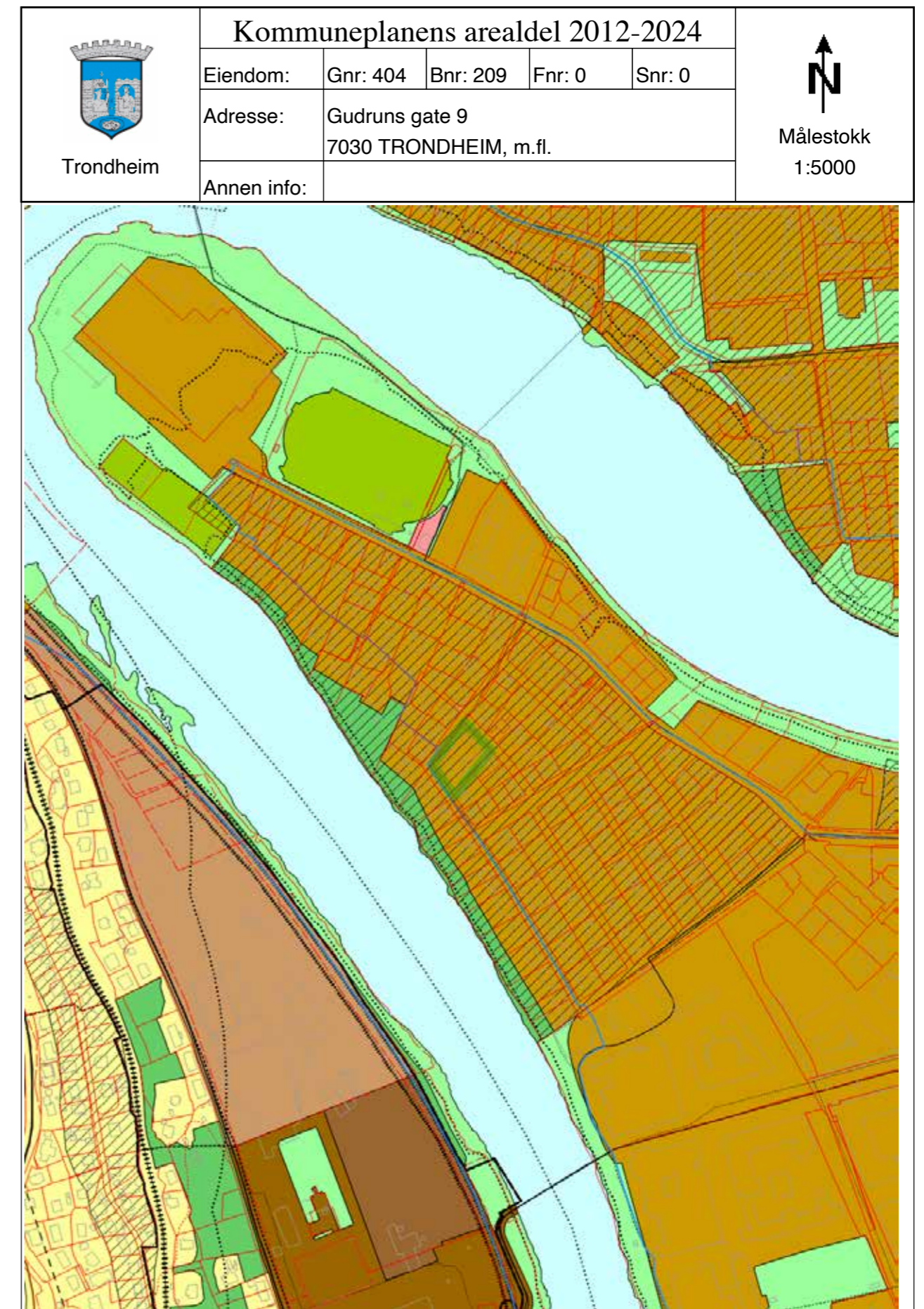
### § 7.4. FERDIGSTILLELSE AV VEGAREAL

Offentlig veg skal være opparbeidet etter plan godkjent av Trondheim kommune, og være åpnet for offentlig trafikk før bebyggelsen tillates tatt i bruk.

### § 7.5. AVFALLSLØSNING

Avfallsløsning skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Signatur (*Ordfører*).



## Tegnforklaring


## Sameiet Godthåb Øya

Driftsbudsjett for første driftsår

Månedlige felleskostnader

Leilighetsnr	Seksjonert		Drifts-		Kabel-TV /		Sum
	Snr	brøk	P-Plass	kostnader	Fjernvarme	Internett felleskostnader	
A101	1	101,2		2 913	1 092	599	4 604
A102	2	92,2		2 654	995	599	4 248
A103	3	60,1		1 730	649	599	2 977
A104	4	55,6		1 600	600	599	2 799
A105	5	61,6		1 773	665	599	3 037
A106	6	80,1		2 305	865	599	3 769
B101	7	38,4		1 105	414	599	2 119
B102	8	32,2		927	348	599	1 873
B103	9	47,6		1 370	514	599	2 483
B104	10	68,8		1 980	743	599	3 322
B105	11	25,2		725	272	599	1 596
B106	12	23,5		676	254	599	1 529
B107	13	90,5		2 605	977	599	4 181
B108	14	63		1 813	680	599	3 092
A201	15	98,9	1	2 847	1 067	599	4 513
A202	16	89,9		2 588	970	599	4 157
A203	17	55,6		1 600	600	599	2 799
A204	18	114,7	1	3 301	1 238	599	5 138
A205	19	78,1		2 248	843	599	3 690
B201	20	38	1	1 094	410	599	2 103
B202	21	31,4	1	904	339	599	1 842
B203	22	150,8	1	4 340	1 628	599	6 567
B204	23	62	1	1 785	669	599	3 053
B205	24	56,7	1	1 632	612	599	2 843
B206	25	93,5		2 691	1 009	599	4 299
A301	26	147,2	1	4 237	1 589	599	6 425
A302	27	116,4	1	3 350	1 256	599	5 206
A303	28	127,6	1	3 673	1 377	599	5 649
B301	29	46,7		1 344	504	599	2 447
B302	30	62,1		1 787	670	599	3 057
B303	31	94,3		2 714	1 018	599	4 331
B304	32	68,2		1 963	736	599	3 298
A401	33	147	1	4 231	1 587	599	6 417
A402	34	150,9	1	4 343	1 629	599	6 571
B401	35	87,2	1	2 510	941	599	4 050
B402	36	38,8		1 117	419	599	2 135
B403	37	99,3	1	2 858	1 072	599	4 529
<b>SUM</b>		<b>2895,3</b>	<b>14</b>	<b>83 333</b>	<b>31 250</b>	<b>22 163</b>	<b>136 746</b>

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GODTHÅB

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Godthåb Øya. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av parkering.

### Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Godthåb

Sameiets adresse er Gudruns gate 9, 7030 Trondheim

Sameiet består av eiendommen gnr 404, bnr 209 i Trondheim kommune.

Sameiet består av 37 eierseksjoner, som alle er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst (...).

### 1. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

### 3. Seksjonseierens bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Barnekreftforeningen eier 9 seksjoner i sameiet gjennom nnnn AS. En av de 9 seksjonene kan disponeres til fellesformål for de øvrige 8 seksjoner som skal disponeres av familie og nærstående til barn som er under behandling på St. Olavs.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet Godthåb Øya	
Driftsbudsjett for første driftsår	
Alle tall er inkl. mva.	
<b>Driftsinntekter</b>	
Utfakturerte driftskostnader	1 000 000
Utfakturert andel felleskostnader Realsameiet Via Rosendal	-
Utfakturert fjernvarme	375 000
Kabel-TV/Internett	265 956
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 640 956</b>
<b>Driftskostnader etter brøk</b>	
Forsikring (ekskl. innboforsikring)	120 000
Forretningsførsel	60 000
Diverse vaktmestertjenester	190 000
Heis (vedlikehold/periodisk kontroll)	45 000
Felles strøm lyspunkt mm	90 000
Service og vedlikehold (brann, ventilasjon, sprinkler)	150 000
Renhold og matteavtale	195 000
Vedlikehold bygninger	100 000
Kontorkostnader (datasystemer, bankgebyr m.m.)	40 000
Revisjon	10 000
Fjernvarme	375 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>1 375 000</b>
<b>Driftskostnader likt fordelt</b>	
Kabel-TV/internett	265 956
<b>Sum driftskostnader likt fordelt</b>	<b>265 956</b>
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 640 956</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-</b>

#### 4. Vedlikehold

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på

samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

#### 5. Parkering

Det er lagt opp ladepunkt til hver parkeringsplass i p-kjeller. Hver seksjonseier kan bestille abonnement for lading under den kollektive ladeordningen som sameiet til enhver tid har avtale med.

##### 5.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

#### 6. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

#### 7. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte. Kostnader knyttet til realsameiet fordeles i henhold til vedtektene for realsameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### 8. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 9. Årsmøtet

### 9.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

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

### 9.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelserett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Årsmøtet kan gjennomføres digitalt hvis dette er hensiktsmessig.

### 9.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Innkalling til årsmøte, ekstraordinært årsmøte eller annen informasjon fra styret kan skje ved epost eller annen hensiktsmessig elektronisk kommunikasjon

### 9.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9.6 Møteledelse. Protokoll**

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **11. Styret**

#### **11.1. Valg av styre**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre til fem medlemmer og inntil to varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet skal også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

#### **11.2. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

#### **11.3. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

#### **11.4. Styrets beslutningsmyndighet**

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

### **12. Forretningsfører**

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

### **13. Inhabilitet**

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **14. Hvem som kan forplikte sameiet utad**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### **15. Mindretallsvern**

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **16. Regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **17. Revisjon**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

#### **18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

#### **19. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

#### **20. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

#### **21. Eierseksjonsloven**

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.



# Bindende bekreftelse på kjøp for Godthåb Øya Leil. nr. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold \_\_\_\_\_

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr. 700 000,- + omk.  Ja  Nei

## FINANSIERINGSPLAN:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_

Tlf \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

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

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig  Ja  Nei

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

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

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

### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## MEGLER

Nermin Lizde  
Eiendomsmegler  
+47 959 63 077  
nermin.lizde@eml.no

Jørgen Viken  
Eiendomsmegler  
+47 994 82 197  
jorgen.viken@eml.no

Katrine Brekke Borren  
Eiendomsmegler  
+47 916 65 104  
katrine.borren@eml.no

GODTHABOYA.NO