




GRANMO  
LUNDEN  
KLÆBU

Rett og slett en fin plass å bo

# Eneboliger i kjede

B3B / A-rekka



 Fredheim og  
Paulsby bygg

EiendomsMegler 1

## Opplysning om areal

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

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

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



# Innhold

Oversikt.....	4
Beliggenhet .....	8
Nærområdet.....	10
Utomhus .....	17
Finansieringsløsning.....	24
Plantegninger .....	27
Fasader .....	30
Fordeler med å kjøpe nytt .....	33
Kjøpeprosessen .....	35
Om utbygger .....	37
Byggebeskrivelse .....	39
Kjøpsbetingelser .....	67
Vedlegg .....	76
Budskjema .....	103

### Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:

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

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

Prospektet er sist revidert: 9.januar 2025.



Granmolunden

Her er det kort vei til det aller viktigste.

Bo nært skole, barnehage, idrettsanlegg  
og tur- og skiløyper.

A10-5  
A10-4  
A10-3  
A10-2  
A10-1

Se flere ledige boligtyper på [granmolunden.no](http://granmolunden.no)

## Godt utnyttede og praktiske eneboliger med utvendig bod og carport

Dette salgstrinnet består av 5 eneboliger i kjede, beliggende lengst nordøst i byggefeltet på Granmolunden. De innholdsrike familieboligene med fire soverom er på 121 m<sup>2</sup> (BRA-i), og går over to plan. Mellom husene har alle en romslig takterrasse med gode solforhold. Fra Granmolunden er det kort vei til det aller viktigste, og det ligger til rette for å kunne ta det litt mer med ro.

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

25 minutter   
**Trondheim sentrum**

14 minutter   
**City Syd**

5 minutter   
**Lysløype  
Friluftsbarnhage**

3 minutter   
**Barneskole  
Ungdomsskole  
Kunstgressbane  
Idrettshall**

10 minutter   
**Padling i Nidelva**

5 minutter   
**Sentrum  
Barnehager  
Daglivarebutikker  
Apotek  
Bibliotek  
Treningscenter**

7 minutter   
**Golfbane**



8 minutter   
**Bading i Selbusjøen**

11 minutter   
**Vassfjellet Vinterpark**


8

# Enkel logistikk i hverdagen

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

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

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

 Ca. avstand med sykkel beregnet av Google Maps.

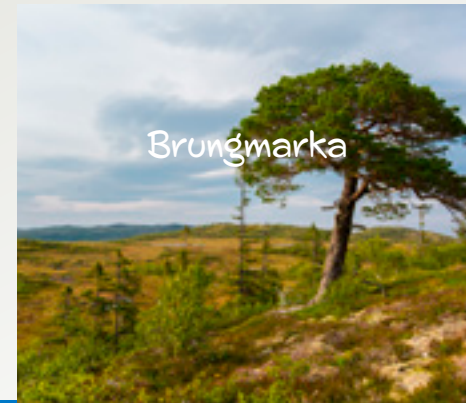
 Ca. avstand med bil beregnet av Google Maps.

9

# Større frihet – bedre fritid

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

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



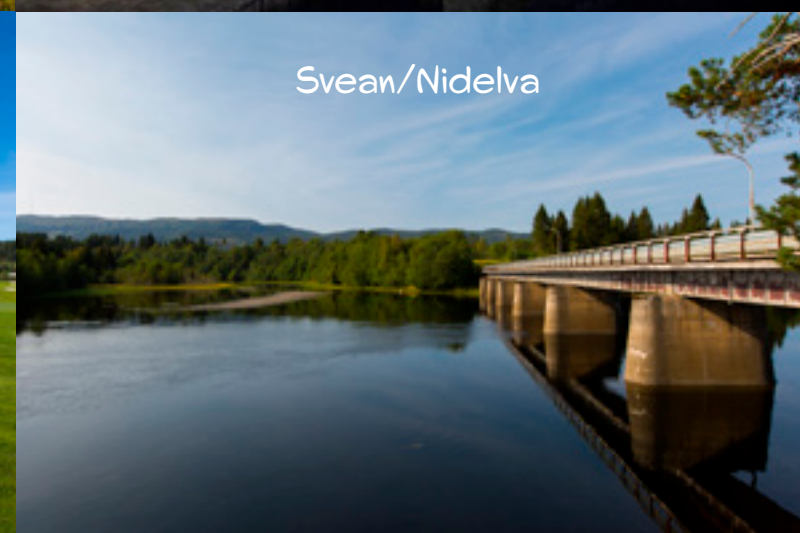
Brungmarka



Vassfjellet Vinterpark



Trongfossen



Svean/Nidelva



Kunstgressbane



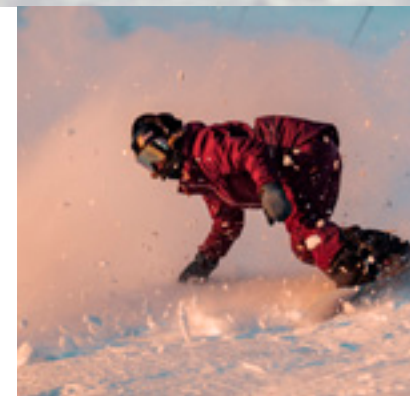
Lysløype



Klæbu museum



Gjenvollhytta



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

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

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

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

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

**Vassfjellet Vinterpark** / Hele byens fristed! Her kan du boltre deg i hele 12 nedfarter, samt velge mellom syv heiser – inkludert en helt ny stolheis. Skulle du trenge påfyll, kan du ta en pust i bakken som gjest hos et av mange spisesteder.

– Noen ganger er det helt ok å bare ligge

i sofaen og nyte en god serie på

Netflix, bare innrøm det



# Kjøkkenet

Kjøkkenet er et av de rommene vi bruker mest tid i gjennom et langt liv. Da er det viktig med god plass og gode løsninger.

På Granmolunden levers det AUBO kjøkken av flott dansk design. AUBO er kjent for samspillet mellom flott design i rene linjer og god funksjonalitet. Romslige skap og dype skuffer vil komme godt med for både liten og stor hobbykøkk. Kombinasjonen av alt dette gjør kjøkkenet til hjemmets hjerte.





Hva er hverdagslykke for deg?

— Barna som leker trygt på lekeplassen

med nabobarna, mens jeg nyter en

kopp te på terrassen.

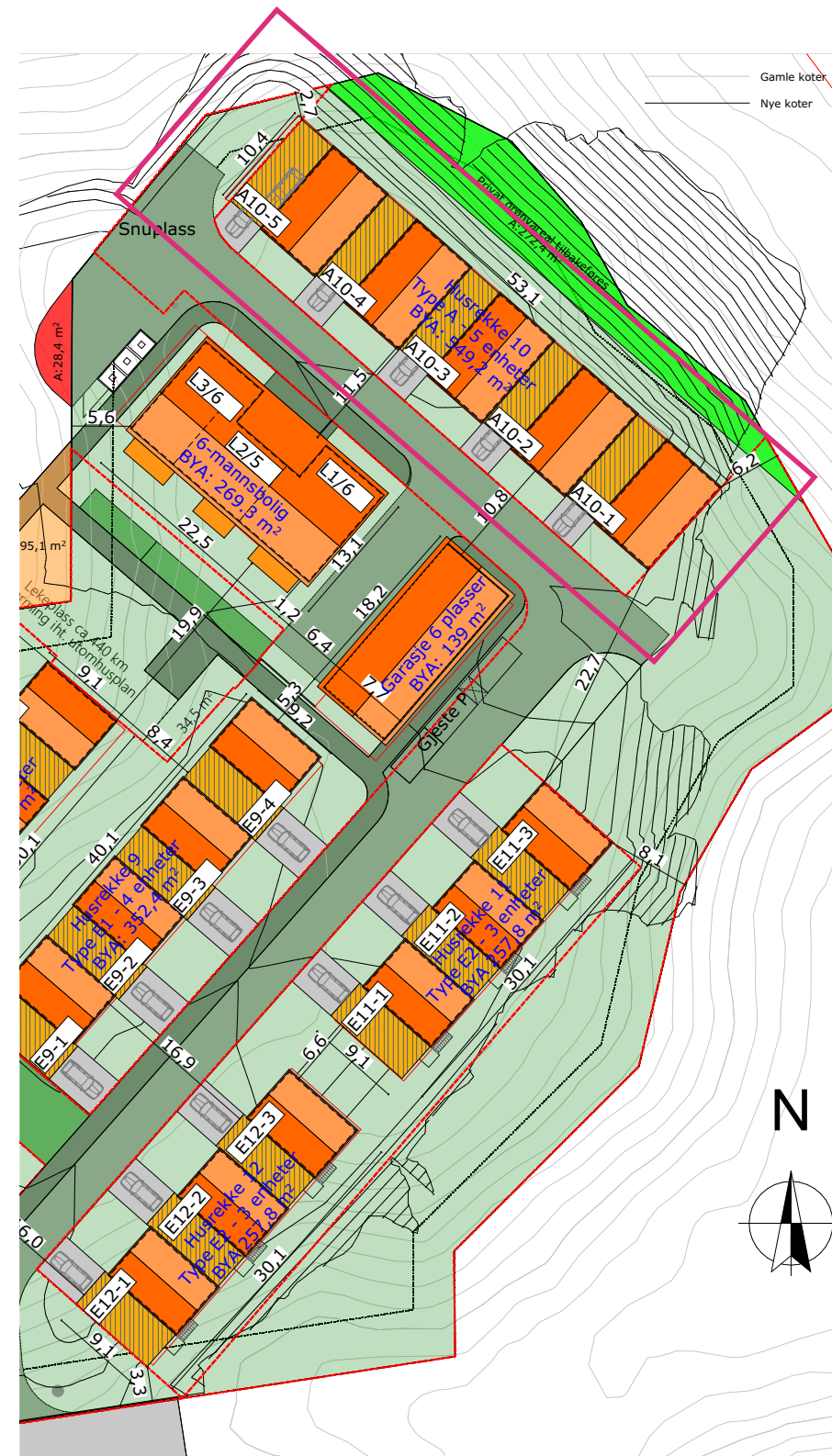
## Utomhus trygt og godt

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

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

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

# Situasjonsplan



## VEDLEGG D3

**Legend:**

- Tomtegrense (Red dashed line)
- Byggegrense (Black dashed line)
- Omriss bygg (Grey dashed line)
- Takflate boliger og garasje (Orange hatched area)
- Uteområde (Green area)
- Opparbeidet areal til lek og felles opphold (Light green area)
- Innkjørs-/adkomst (Grey area)
- Gangvei/fortau (Dark grey area)
- Felles lek for B3a og B3b (Light green area)

Utnyttelse:	maks %- BYA	Areal tomt	maks BYA	Foreslått BYA	% - BYA
<b>B3a</b>	40 %- BYA	6360 m <sup>2</sup>	2544 m <sup>2</sup>	2359,6	37,1 %
<b>B3b</b>	40 %- BYA	10880 m <sup>2</sup>	4352 m <sup>2</sup>	3396,5	31,2 %
<b>Totalt:</b>		<b>17240 m<sup>2</sup></b>	<b>6896 m<sup>2</sup></b>	<b>5756,1</b>	<b>33,4 %</b>

	Boenheter	P-krav	Garasje-/sportsbod	P-plasser* på mark
<b>B3a</b>	21 stk	42 stk	21 stk	21 stk
<b>B3b</b>	31 stk	59 stk*	31 stk	28 stk

Krav til tetthet på 3-5 boliger per dekar:  
 B3a: 6,3 daa = 18-31 boliger  
 B3b: 10,8 daa = 32-54 boliger

Krav til 10 m<sup>2</sup> uteareal per boligenhet:  
 B3a: 21 enheter x 10 m<sup>2</sup> = 210 m<sup>2</sup> uteareal  
 B3b: 31 enheter x 10 m<sup>2</sup> = 310 m<sup>2</sup> uteareal

\* Biloppstillingsplasser er beregnet med BYA 18 m<sup>2</sup> /plass.  
 Antar at på bolig F er det tilstrekkelig med 0,5 gjesteparkering pr. enhet.

NB! Utforming av lekeplass, terreng og utomhusarealer sees på utomhusplan.

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
D	29.04.24	Endret arealer utenfor grensen, gangvei rekke 1-til 3ek		
C	06.12.23	Endret plassering 6-manns, tomtegrense	ek	
B	21.11.23	Endret adkomstvei		
A	02.11.23	Husnummer B3b	ek	

BYGGEKommUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Trondheim	521/529 m.fl.	7540	Klæbu
ADRESSE:	MOH:		
Granmolunden	moh		
TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ESR	MLM	28.09.21	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Granmolunden, B3a og B3b	19-0199
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Situasjonsplan 1:500 B3b	ARK-2-0-03
STATUS:	MÅLESTOKK:
Rammesøknad	1:500

TILTAKSHAVER:  
 NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA:

INGENIØR- OG ARKITEKTKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV NORGESHUS AS. TEGNINGER SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. D.

Nyt livet hjemme på terrassen

her har dere god boltreplass

og sol til sen kveld

Granmolunden

– Eneboliger med gode planløsninger i et

nabolag hvor det er godt

og trygt å bo



Illustrasjonen viser en annen boligtype på Granmolunden.  
Finn ledige på [granmolunden.no](http://granmolunden.no)



Ta bilde med mobilen og les mer



## Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

Vurderer du å kjøpe bolig på Granmolunden, men mangler egenkapital? For mange kan det være utfordrende å klare bankenes krav til 10 % egenkapital.

EiendomsMegler 1 og SpareBank 1 SMN har derfor laget en løsning for å hjelpe deg så du kan låne hele kjøpesummen.

### Boliglån uten egenkapital

Vi vil hjelpe flest mulig å nå drømmen om egen bolig. Det viktigste er at du viser at du har betalingsevne og vilje til å spare. Utlånsforskriften regulerer bankens utlånspraksis, men den åpner også for unntak fra hovedreglene.

Vi har mulighet til å gi deg boliglån, selv om du mangler noe av egenkapitalen, så lenge du har tilstrekkelig inntekt og en god betalingshistorikk. Det betyr at du kan få boliglån selv om du ikke oppfyller alle lånekravene.

Les mer på [smn.no/hundre-prosent](https://smn.no/hundre-prosent)

### Priseksempel:

Nom. rente 5,44 %. Eff. rente 5,66 %.  
2 mill o/25 år. Kost kr 1.689.611.  
Tot kr 3.689.611.



## Plantegninger og fasader

På de neste sidene finner du plantegninger for eneboligene, samt arkitektens fasadetegninger.

### Generell opplysning om nyarealbetegnelser (01.01.24)

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

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

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

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

BRA-i, kvm

121

BRA-e, kvm

7,8

BRA, kvm

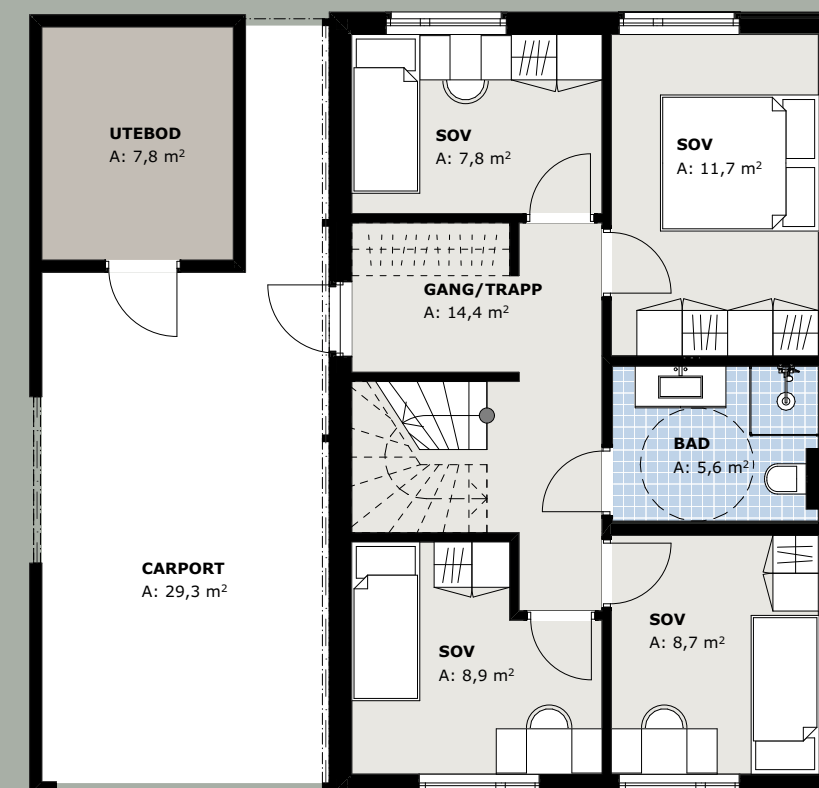
128,8

Soverom

4

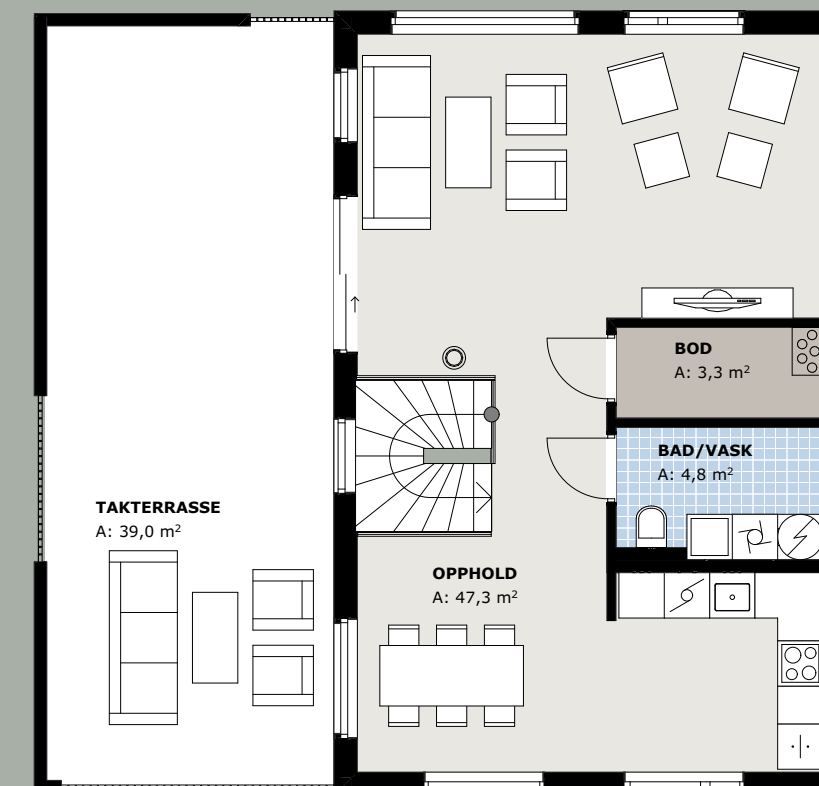
Bolignr.

A10-5



1. etasje

- Entré
- 4 soverom
- Bad
- Carport og utebod



2. etasje

- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- Bad/vaskerom
- Innvendig bod

BRA-i, kvm

121

BRA-e, kvm

7,8

BRA, kvm

128,8

Soverom

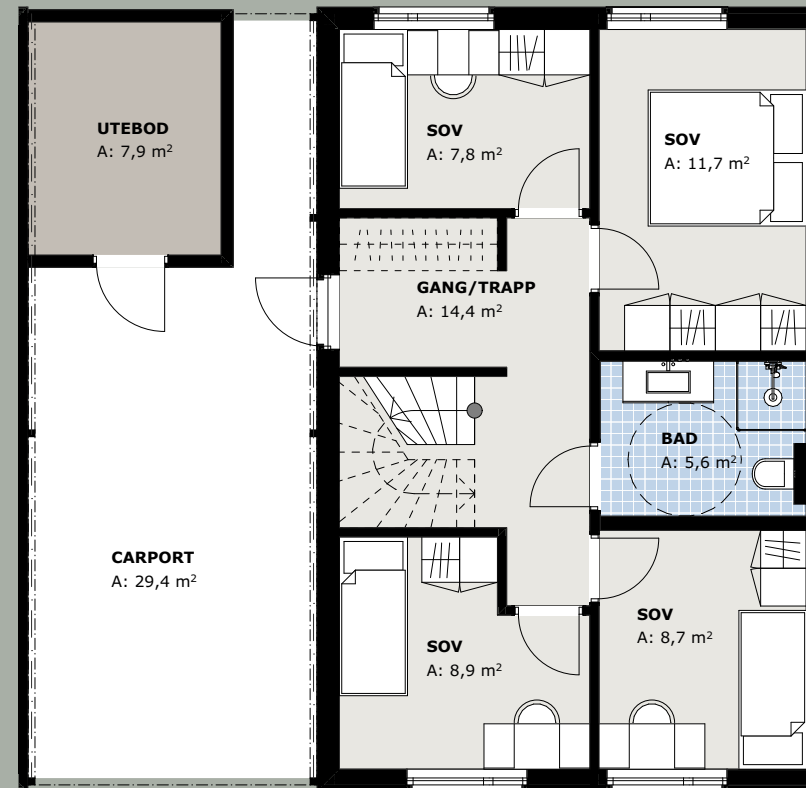
4

Bolignr.

A10-2

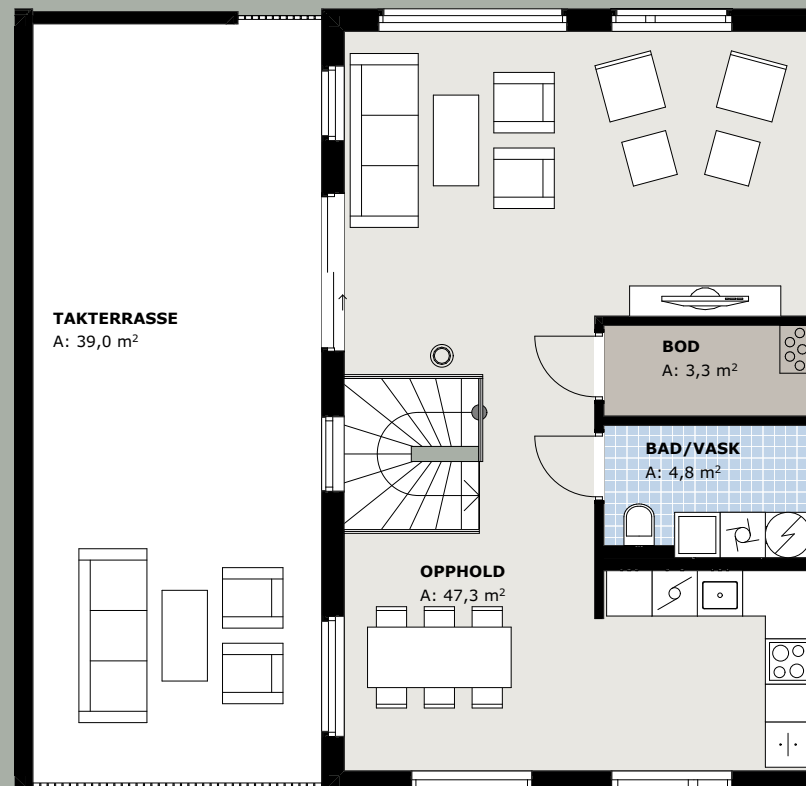
A10-3

A10-4



1. etasje

- Entre
- 4 soverom
- Bad
- Carport og utebod



2. etasje

- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- Bad/vaskerom
- Innvedig bod



28

For forklaring av BRA-i, BRA-e og BRA, se side 26.

BRA-i, kvm

121

BRA-e, kvm

7,8

BRA, kvm

128,8

Soverom

4

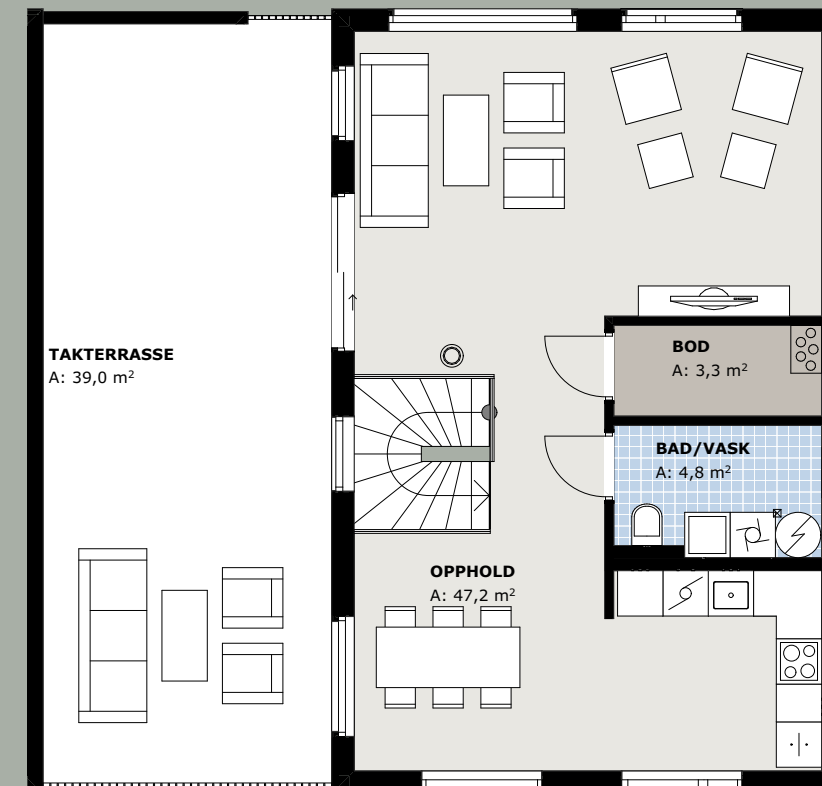
Bolignr.

A10-1



1. etasje

- Entre
- 4 soverom
- Bad
- Carport og utebod



2. etasje

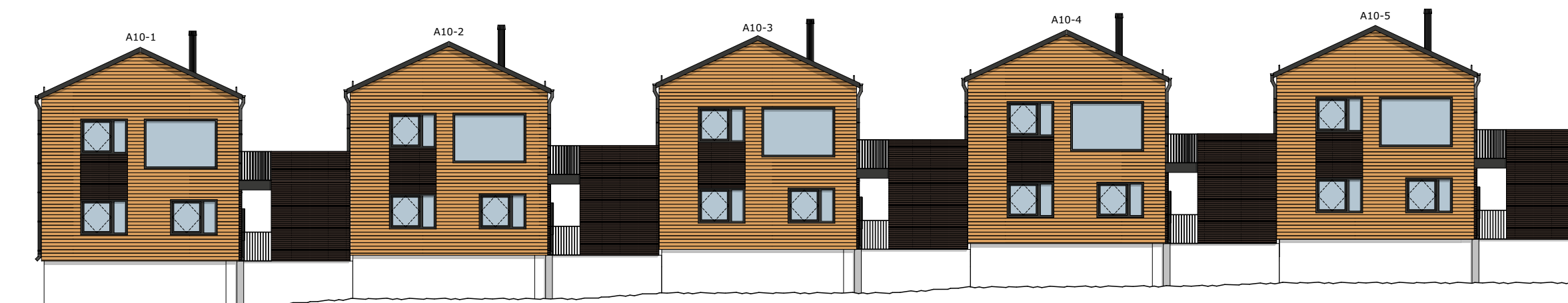
- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- Bad/vaskerom
- Innvedig bod



29

For forklaring av BRA-i, BRA-e og BRA, se side 26.

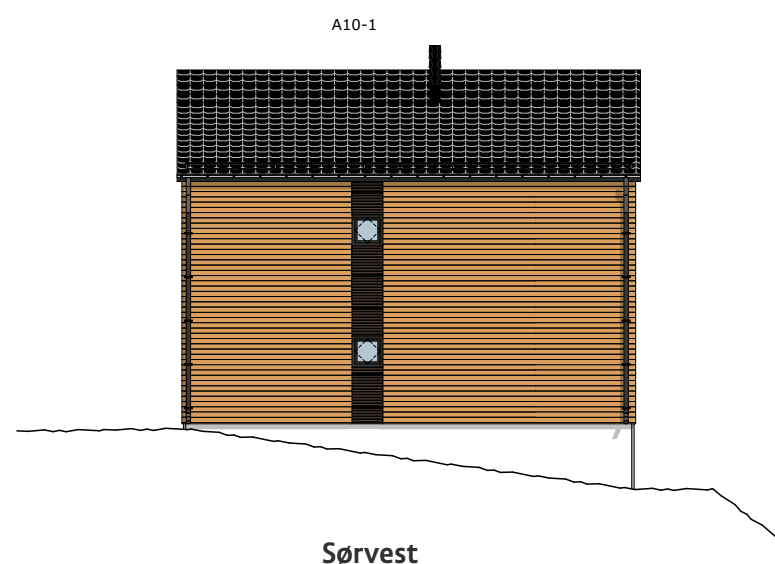
# Fasader



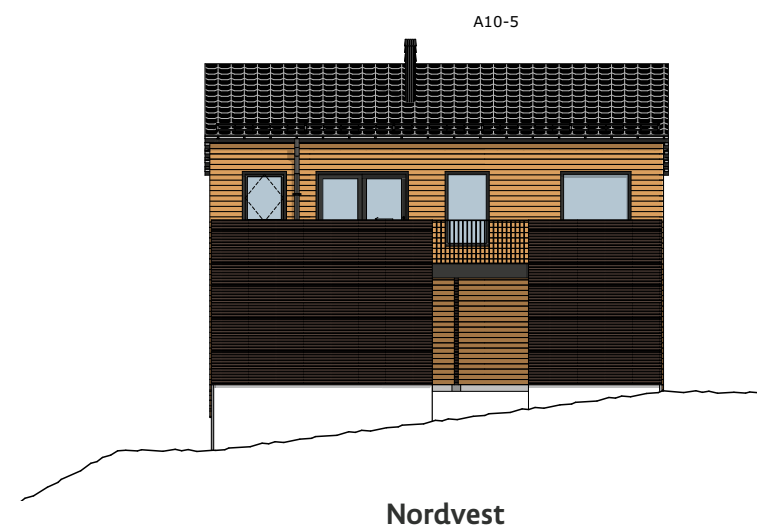
Nordøst



Sørvest



Sørvest



Nordvest



# 7

## FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG



### ALT ER NYTT

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



### NYESTE KRAV OG STANDARDER

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



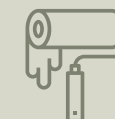
### GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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



### LAVERE ENERGIFORBRUK

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



### INGEN OPPUSSINGS- KOSTNADER

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



### TRYGT KJØP

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



### NYTT MILJØ

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



# Kjøpsprosessen

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

## **Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?**

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

## **Når må jeg betale for boligen?**

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

## **Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?**

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

## **Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?**

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

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

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



Granmo Bolig

## Kvalitet i alle ledd

Fredheim og Paulsby bygg har siden 1997 oppført boliger og næringsbygg for mer enn tusen fornøyde kunder. Med base i Trondheim, består vårt dedikerte team i dag av totalt 27 ansatte, alle lærlinger, svenner eller mestere, som alltid setter kvaliteten høyt. Vi er en godkjent lærebedrift, og de fleste av våre ansatte startet som lærlinger hos oss. Vi prioriterer opplæring høyt og sørger for at alle våre medarbeidere får kontinuerlig faglig utvikling og oppdatering for å opprettholde høy standard.

Vår virksomhet er solid og nyskapende, vi utfører alt fra planlegging og prosjektering til utførelse av ulike byggeprosjekter, alltid i tett samarbeid med våre pålitelige leverandører. Vi påtar oss oppdrag på private boliger, næringsbygg, og offentlige etater. I tillegg utvikler vi egne tomter der vi bygger moderne eneboliger og leiligheter. Vi tar vårt samfunnsansvar på alvor ved å sikre bærekraftige byggeprosesser, støtte lokalsamfunnet, samt å ivareta helse, miljø og sikkerhet i alle våre prosjekter.

Administrasjonen i Fredheim og Paulsby Bygg består av 6 ansatte som håndterer de administrative oppgavene. For å sikre at planlegging og prosjektering blir til ferdige produkter, har vi et team av dyktige og motiverte håndverkere. Vi verdsetter våre

ansatte høyt og investerer i deres utvikling og trivsel, fordi vi vet at det er menneskene bak arbeidet som er nøkkelen til vår suksess.

Vi samarbeider med flere dyktige underentreprenører, arkitekter og rådgivende ingeniører, og tar ofte rollen som totalentreprenør på byggeprosjekter slik at vi kan levere komplette løsninger til våre kunder. Vår erfaring, allsidighet og samarbeid med anerkjente leverandører gjør oss til en solid partner i alle typer byggesaker. Vi er også forpliktet til et organisert arbeidsliv, der vi sikrer rettferdige arbeidsforhold og følger bransjestandarder og avtaler for å ivareta både ansatte og samarbeidspartnere.

Fredheim og Paulsby Bygg er dedikert til å være en pålitelig leverandør av førsteklasses håndverk. Med vår kombinasjon av lang erfaring og solid kompetanse sikrer vi at hvert prosjekt blir gjennomført med høy kvalitet og nøyaktighet. Vårt fokus på mennesker, helse, miljø og sikkerhet, samfunnsansvar, opplæring og organisert arbeidsliv er grunnlaget for vår suksess og våre kunders tilfredshet.

Vi ser frem til å fortsette å bygge fremtiden sammen med våre kunder og samarbeidspartnere.

# Byggebeskrivelse B3B – hustype A

Revidert 05.11.2024

Boligene bygges i henhold til gjeldende tekniske forskrifter. Hvor annet ikke framgår av byggebeskrivelsen, av tegningene eller detaljene, gjelder Norsk Standard (NS) 3420, normale toleransekrav for tømrerarbeider, og anvisninger fra SINTEF Byggforsk.

Leverandøren forbeholder seg retten til å kunne foreta endringer av konstruksjoner og/eller i materialvalg. Det forutsettes at disse endringene ikke medfører pristillegg eller forringer kvaliteten i noen grad.

Byggebeskrivelsen gjelder for alle boliger. For noen hus kan det imidlertid være løsninger og/eller detaljer som i noen grad avviker fra eller ikke er omhandlet i denne beskrivelsen. I disse tilfeller gjelder byggetegninger og deres bilag.

Huset blir levert ”nøkkelferdig”. Dette vil si at huset er innflyttingsklart. Utvendig kledning er grunnet og må etterbehandles i.h.h.t leverandørens anbefalinger.

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

## Generelt

- 1.1 Tomteområde
- 1.2 Veier og parkeringsplasser
- 1.3 Terrengarbeid
- 1.4 Utomhus
- 1.5 Utstikking/plassering
- 1.6 Vann og avløp, VA-anlegg
- 1.7 Sterk/svakstrøms anlegg
- 1.8 Fiber, tv signaler

## Boligen

### 2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

- 2.1 Grunn og fundamenter betong, mur og pussarbeider
- 2.2 Bæresystemer
- 2.3 Yttervegger
- 2.4 Innvendige vegger
- 2.5 Dekker, bjelkelag
- 2.6 Takkonstruksjon
- 2.7 Fast inventar
- 2.8 Trapper
- 2.9 Diverse
- 3.0 VVS installasjoner
- 4.0 Elektriske installasjoner
- 5.0 Andre installasjoner

## GENERELT

### 1.0 Tomteområde

Tomten er forholdsvis flat. Boligene bygges som plate på mark, evt høymurer. Tomten grenser til vei.

### 1.2 Veier og parkeringsplasser.

Veier og parkeringsplasser opparbeides der det er vist i situasjonsplanen. Adkomstvei blir asfaltert. Avkjøring til boligene asfalteres, og biloppstillingsplass i carport blir levert med grus. Eventuelle gangveier blir gruset.

### 1.3 Terrengarbeid

Terreng opparbeides innenfor tomtegrensene. Det leveres matjord som blir isådd plenfrø. Kjøper må selv sørge for gjødsling og vanning slik at plenen vokser etter overtakelse. Beplantning inngår ikke i leveransen. Den kan forekomme lokale tilpasninger ifbm. sluk og overflatevann.

### 1.4 Utomhus, lekeplass

Plass til avfallsbeholdere opparbeides i.h.h.t kommunale krav. I dette prosjektet planlegges avfallscontainere i tilknytning til adkomstveg. Felles lekeplass opparbeides i.h.h.t situasjonsplan og godkjenning fra kommunen. Se situasjonsplan.

### 1.5 Utstikking/plassering

Utbygger har ansvar for utstikking og plassering av boligen i terrenget som angitt på godkjent situasjonsplan. Vi forbeholder oss retten til å heve/senke boligen dersom det er nødvendig for å tilpasse boligen til terrenget. Det tas forbehold om avvik i plassering, terrenglinjer, høyder i forbindelse med tilpasning til tomta, veier, vann og avløp og overflatevann.

### 1.6 Vann og avløpsanlegg

Det opparbeides og leveres utvendig VA anlegg utført etter kommunal godkjent plan. Det leveres stikkledninger fra hovedanlegg og frem til inntak ved hver boenhet. Det legges drensledninger, sluk der dette vurderes som nødvendig.

### 1.7 Strømanlegg

Det føres frem strømanlegg til hver boenhet. Anlegget legges i jordkabel og utføres i.h.h.t gjeldende forskrifter. Tilknytningsskap plasseres på yttervegg. I noen tilfeller kan det også plasseres skap for strøm/fiber på eiendommen i.h.h.t godkjent plassering av utbygger i samråd med leverandør.

### 1.8 Fiber, tv signaler

Fremføring av rør for tilkobling til fiber, tele, data inn i boligen. Fiber/tv-signal/tele bestilles av den enkelte kunde hos leverandør valgt av utbygger.

## 2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

### 2.1 Grunn- og fundamenter, betong-, mur og pussarbeider

Grunnarbeider inngår i standard leveranse, samt opparbeidelse av utomhus område. Grunnmur bygges hovedsakelig som plate på mark der terrenget tillater dette. Isoleres i.h.h.t krav.

### 2.2 Bæresystem

Våre boliger utføres i tradisjonelt bindingsverk med stendere i konstruksjonsvirke med senteravstand c/c 600mm. Bjelkelag utføres i trekonstruksjoner, dimensjonert jfr. spennvidder og nyttelast. Takkonstruksjon utføres i trekonstruksjoner, enten av taksperrer eller prefabrikkerte takstoler. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre i ubehandlet gran, type malingskvalitet og stålkonstruksjoner kles/kasses inn.

### 2.3 Yttervegger

Yttervegger bygges opp av tradisjonelt bindingsverk i konstruksjonsvirke og isoleres i henhold til krav i gjeldende Teknisk forskrift.

Yttervegger leveres på avrettet plate på mark med tetting og svillemembran. Ytterveggen monteres forskriftsmessig til betongen.

Til avstiving og vindtetting benyttes vindtettplate med klemte skjøter, hjørner og overganger utføres i.h.h.t produsentens anvisninger.

Yttervegg varmeisoleres og tykkelsen bestemmes av krav gitt i forskrift ved energiberegning. Denne vil i noen grad variere fra hustype til hustype.

Kledning på yttervegg er både liggende og stående trepanel i forskjellige utførelser. Kledningen leveres grunnet i farge valgt av arkitekt/ utbygger. Kledningen må etterbehandles av kunde.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre samt veggplater.

Vegger til sportsbod og garasjer leveres uisolert, men med kledning/plate på innside. Der det evt. er brannkrav, isoleres og kles vegger med gips, uten sparkling og maling.

Utvendig kledning som leveres grunnet skal overmales i.h.h.t leverandørens anbefalinger for å forlenge levetiden.

### Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med ferdigmalt overflate i farge valgt av arkitekt/ utbygger. U-verdi på vindusleveransen beregnes for den enkelte bolig og er minimum 1,2 (minimum 2- lags glass) Det vil variere fra hustype til hustype hvilken U-verdi som er nødvendig og det kan derfor variere mellom 2- og 3-lags glass på de ulike hustypene.

Gode vinduer og dører med lav U-verdi slipper gjennom mindre varme og glasset blir varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Da oppstår dugg på glassets utside. Dette skjer særlig på høsten og tidlig vinter.

Ytterdører leveres tilsvarende som på tegning med ferdigmalt overflate i farge valgt av arkitekt/utbygger.

Foringer og belisting til vindu, ytterdør, balkongdør og innerdør leveres ferdigmalt og med synlig spikring.

Vinduslufting i form av gjennomlufting er lagt til grunn som tiltak for å unngå overtemperatur. Solskjerming inngår ikke i leveransen.

#### 2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke og isoleres med min. 50mm isolasjon. Veggtykkelse kommer fram av tegning, men kan variere avhengig av om veggene er bærende eller omfatter føringer for teknisk anlegg.

Innerdører leveres ferdigmalt i hvit glatt utførelse og karm list. Dørvridere i krom inngår.

#### Våtrom

For vegger i våtrom leveres det 20mm membranplater som underlag for flis. Det leveres flis på gulv og i dusjnise størrelse 60x60cm. På vegg leveres flis 60x60 cm. På teknisk/vaskerom leveres baderomsplater. Det leveres belegg på gulv på teknisk/vaskerom.

#### Skillevegger mellom leiligheter/rekkehus med brann og lydkrav

Vegger bygges opp av to separate bindingsverksvegger med 98 mm bindingsverk og minimum 30 mm spalte. To lag med 100 mm isolasjon samt to platelag.

#### 2.5 Dekker og bjelkelag

Bjelkelag mellom rom bygges opp av trekonstruksjoner dimensjonert for spennvidder og nyttelast/egenlast i henhold til Norsk Standard. Bjelkelag isoleres med minimum 150mm isolasjon, samt at det full isoleres i randsone. Det benyttes 22mm undergulv av sponplater. Nødvendig nedlekting for tekniske føringer samt himling av hvitmalte plater.

Mellom to boenheter leveres bjelkelag tilfredsstillende med hensyn på trinnlyd og luftlyd. Over undergulv av perforerte sponplater legges trinnlydplate av isolasjon eller trefiber. Over denne legges trykkfordelende gipsplate som underlag for parkett, sponplater eller tilsvarende. Bjelkelaget isoleres med min. 150mm lett mineralull og til himling benyttes lydbøyer og lekter samt doble platelag av gips.

#### 2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast.

Inklusiv i leveransen er nødvendige limtredragere og søyler i gran. For utvendig bæresystem til takkonstruksjoner leveres limtre, impregnert etter behov. Innvendig vil synlige ståldragere og søyler kasses inn.

Takstein i sort/grå er beregnet for boliger vist med takstein, selv om illustrasjoner kan vise andre materialer. Farge velges av arkitekt/utbygger. Takrenner og nedløp med tilbehør leveres i farge valgt av arkitekt/utbygger. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

#### Oppbygging for skråtak med takstoler for kaldt loft og W-takstoler

- Takstein
- Steinlekter
- Sløyfelekter
- Vindsperre av forenklet undertak inklusive skråband/T-stag der det er nødvendig.
- Prefabrikkerte takstoler dimensjonert jfr. stedlig snølast.
- Undergurt i takkonstruksjonen varmeisolereres med mineralull i henhold til energiberegning. Typisk vil være at isolasjonstykkelsen er ca. 300mm.
- Dampsperre.
- Sløyfelekter.
- Himling av takplater.

Takutstikk kles med kledning tilsvarende veggkledning inklusiv nødvendig lufting med fluenetting i luftespalte. Dette kan variere i forhold til hustype. Vindskier leveres med imp. toppbord.

Det leveres stigetrinn fra raft til pipe. Det monteres nødvendige snøfangere ved behov (større takfall enn 35°). Feieplattform eller stige på pipe inngår ikke i standard leveranse.

#### 2.7 Fast inventar

Kjøkken-, bad leveres fra anerkjent leverandør. Hvitvarer er inkludert. Se vedlegg. Det leveres ikke garderobeskap som standard, mulig tilvalg. Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannsløkningsapparat.

#### 2.8 Trapper/balkong/terrasse

Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Trevirke til terrasser leveres i ubehandlet trevirke. Det leveres trykkimpregnert furu terrassebord i 28x120mm bredde. Rekkverk utføres som på tegning i en høyde på minimum 100 cm. Tette balkonger leveres med trebjelkelag, tett takbelegg, trykkimpregnert gulv og utvendig taknedløp. Terrasser på bakkenivå er medtatt i standard leveranse på 4-mannboliger. På disse leveres ikke rekkverk.

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper er åpne (uten stusstrinn) Trappene produseres iht. gjeldene byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og høyde. Returgelender leveres som enkelt spilegelender. Trapper leveres i ferdigmalt hvit utførelse og laserte eiketrinn.

#### 2.9 Diverse.

Boligen levers klargjort for ettermontering av stålpipes. Ildsted og pipe kan bestilles som tillegg. Det leveres 3 stk. nøkler til ytterdører. I flermannsboliger leveres systemnøkler.

Følgende inngår ikke i standard leveranse, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet.

- Badekar
- Stiplede innredninger
- Postkasser
- Garderobeskap, soverom, gang
- Husnummer
- Innredning på vaskerom

### 3.0 VVS - installasjoner

Avløpsledningene i bunn legges av PP rør/deler fra grunnmur og fram til inntegnet utstyr i kjeller/sokkel/hovedplan. Vanninntaket legges av 32mm plastvannledning fra grunnmur og fram til innvendig stoppekran. Sanitærutstyr leveres i hvit farge. Ett-greps blandebatteri og tappekraner er forkrommet. Alle skjulte vannledninger legges heltrukket, rør i rør. Åpne installasjoner legges av stive kobberør. Avløpsrørene er i plast. Jordingsmuffe er medtatt. For rom med vanninstallasjoner der det ikke er sluk leveres installasjonene med automatisk vannavstenging.

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

Kjøkken:

- 1 stk. ett-greps blandebatteri på oppvaskbenk med kran for avstenging av oppvaskmaskin.
- Automatisk vannavstenging monteres ved hovedinntak i vask, teknisk rom.

Bad:

- Dusj på vegg med ett-greps blandebatteri
- Servant med ett-greps blandebatteri og vannlås.
- Sluk i gulv.
- WC vegghengt toalett.
- Ved kombinert bad/vaskerom leveres kran og avløpstrakt for vaskemaskin.
- Dusjvegger i klart glass.

Vaskerom/ teknisk rom/bod

- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin.
- Varmtvannsbereder 200 l montert på vaskerom/bod/teknisk rom hvis ikke annet blir avtalt
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast.
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann.
- Toalett som visst på tegning.
- Vaskekar med veggmontert armatur.

### Ventilasjon

Balansert ventilasjon leveres og monteres hovedsakelig på teknisk rom/bod. Synlige kanaler innkasses. Himling fores ned der dette er nødvendig. På rom der det er nødvendig å sikre tilstrekkelig frisklufttilførsel monteres det veggventiler. Luftlyd fra ventilasjonsanlegg må påberegnes. Avtrekk fra kjøkken føres ut på vegg eller over tak.

### 4.0 Elektriske installasjoner.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon i våre boliger.

Installasjonen inkluderer:

- Røropplegg for TV-antenne fra bod til stue
- Røropplegg (32mm) fra sikringsskap til carport/garasje for klargjøring fremtidig ladeuttak for elbil
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater
- Astronomisk ur for styring av utelys
- Branndetektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning.
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer
- Ringeanlegg
- Belysning på soverom og bod/teknisk/vask
- Downlights på bad.

Den elektriske installasjonen utføres så langt som mulig som skjult røranlegg.

Alle lysarmaturer har LED lyskilde. Varmeutstyr/varmeovner er klargjort for nattsinking. Varmeovner kan leveres klargjort for styring med telefon eller medfølgende bryter (forutsetter etablert trådløst datanett i boligen).

Det leveres varmekabler på bad og entre/gang der det leveres flis.

## 5.0 Annet.

### Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres ferdigmalt.

I en bolig er det mye trebaserte produkter som påvirkes av temperatur og fuktighet. I disse boligene vil det oppstå bevegelse og det kan medføre knirk blant annet i parkett, trapper og konstruksjon.

Det vil oppstå tørkesprekker i byggets levetid på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påberegnes. Dette er normalt i alle boliger og utbedring av dette anses som normalt vedlikehold som utbedres av kjøper.

Maling av himling i carport å utebod utføres av kunde.

Det presiseres at kjøper kun har adgang til boligen etter avtale med prosjektleder. Dette på grunn av sikkerheten.

Prospekt/salgsbrosjyrer er illustrasjoner og ikke et kontraktsdokument.

Det tas forbehold om evt. innkassing av installasjoner og nedføring av himlinger. Synlige dragere vil forekomme.

Utbygger forbeholder seg retten til å bruke bilder fra prosjektet til bruk i markedsføring/markedsmateriell.

### Fakta om utførende entreprenør

Siden etableringen i 1997 har Fredheim & Paulsby Bygg opparbeidet seg et solid rykte som et erfarent byggmesterfirma. I over 25 år har vi spesialisert oss på å bygge boliger og tilby omfattende tjenester som omfatter planlegging, prosjektering og utførelse av alle typer byggearbeider. Vi arbeider tett sammen med våre kunder for å sikre at alle prosjekter lever opp til deres forventninger.

Vårt team består utelukkende av fagfolk som innehar svennebrev eller mesterbrev, og alle deler et felles fokus på kvalitet i arbeidet de utfører. Vi er godkjent lærebedrift, og de fleste av våre ansatte har startet sin fagutdanning som lærlinger hos oss. Vi påtar oss prosjekter på private boliger, næringsbygg og offentlige institusjoner. Vi disponerer også egne tomter hvor vi utvikler eneboliger og leiligheter for salg.

Vår administrasjon, bestående av daglig leder, prosjektledere og byggeledere, håndterer alle administrative oppgaver og sikrer effektiv gjennomføring av prosjektene. Fra planlegging til den endelige ferdigstillingen, står vi klare til å realisere dine byggedrømmer.

Fredheim & Paulsby Bygg er kjent for vår forutsigbarhet og evne til å levere prosjekter med høy kvalitet. Som en pålitelig samarbeidspartner sørger vi for trygg gjennomføring fra start til slutt. En trygg leverandør du kan stole på.

Vi samarbeider med dyktige underentreprenører, arkitekter og rådgivende ingeniører, og fungerer ofte som hovedentreprenør på store byggeprosjekter. Vår erfaring og brede nettverk av kvalitetsleverandører forsterker vår posisjon som en solid samarbeidspartner i alle typer byggeprosjekter.

Som forhandler av Norgeshus, medlem av Trondhjems byggmesterlaug og BNL håndverk har vi etablert en sterk organisasjon. Vi holder oss til lønns- og arbeidsvilkår i henhold til tariffavtaler, og legger stor vekt på helse, miljø og sikkerhet på alle våre byggeplasser. Med en sterk og sunn økonomi står Fredheim & Paulsby Bygg klar til å imøtekomme dine behov.

### Fakta om Norgeshus.

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

I over 30 år er det bygd over 10 000 boliger fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør. Norgeshus har vært opptatt av kvalitet ut til kunder og forhandlere hele veien. God service er en selvfølge, for jobben er ikke ferdig før kunden er fornøyd.

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

# DEKLARASJON

## Kjøkken- og baderominnredning:

Kjøkken- og baderomleveranse fra Optimera AS iht. eget tegningsgrunnlag.

### Kjøkken leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad.

Standard modell: Unik Grå struktur  
Sokkel, foringer og synlige sider lik front  
Benkeplate: 0,8 mm høytrykk laminat 29 mm tykkelse med rett forkant.  
Grep: Edge 200/40 mm sort  
Vask: 1 kums i sort, nedfelt i benkeplaten.

Følgende integrerte hvitevarer fra Electrolux medfølger:

Induksjonstopp med 2 boostersoner, stekeovn med varmluft, kombinert kjøl- og frysenskap og oppvaskmaskin.

Kjøkkenhette: Ventilator med motor fra Rørshetta.

Som tilvalg kan det leveres et stort utvalg av benkeplater, grep og kjøkkenmodeller. Samt hvitevarer og kjøkkenhetter.

### Bad

Bad leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad.

Standard modell: Unik Grå struktur

Grep: Edge 200/40 mm sort

Vask: Heldekkende hvit vask med 1 kum.

Speil: Leveres med integrert LED belysning.

Som tilvalg på bad kan det leveres et stort utvalg av modeller fra Aubo.

For mer info ang produkt, se gjerne på Aubo sin hjemmeside: [aubo.no](http://aubo.no)

Ventilasjon: [rorosmetall.no](http://rorosmetall.no)

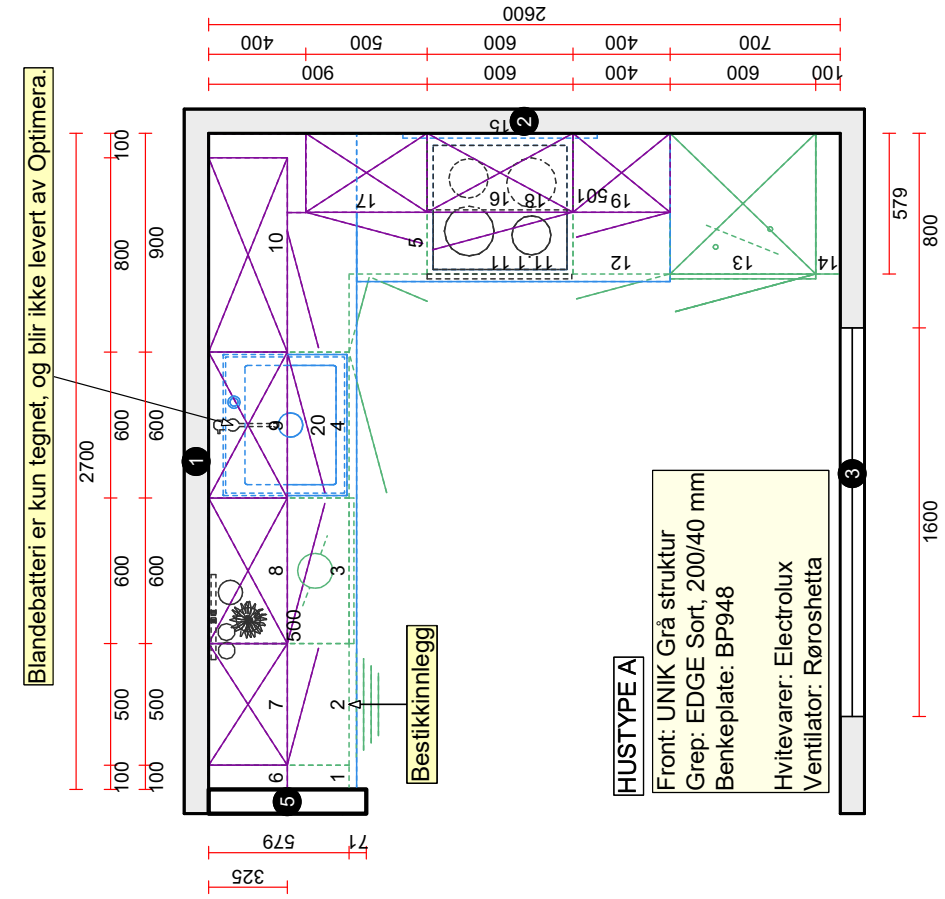
Hvitevarer: [electrolux.no](http://electrolux.no)

# OPTIMERA

AUBO 2023-6 NO  
Kjøkken  
Unik Grå Struktur - Samlet

# AUBO

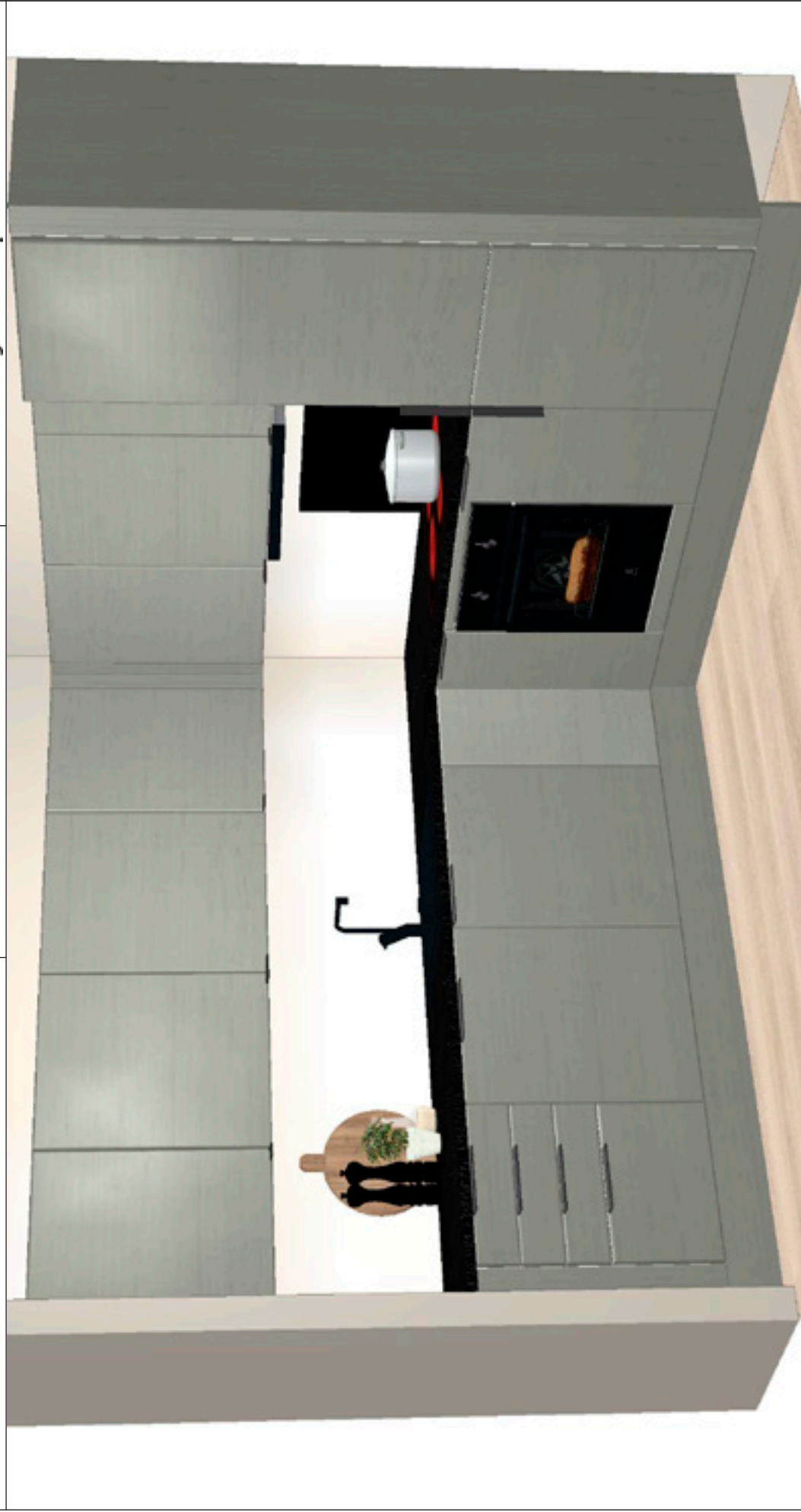
Dansk kjøkken på sitt beste



**OPTIMERA**

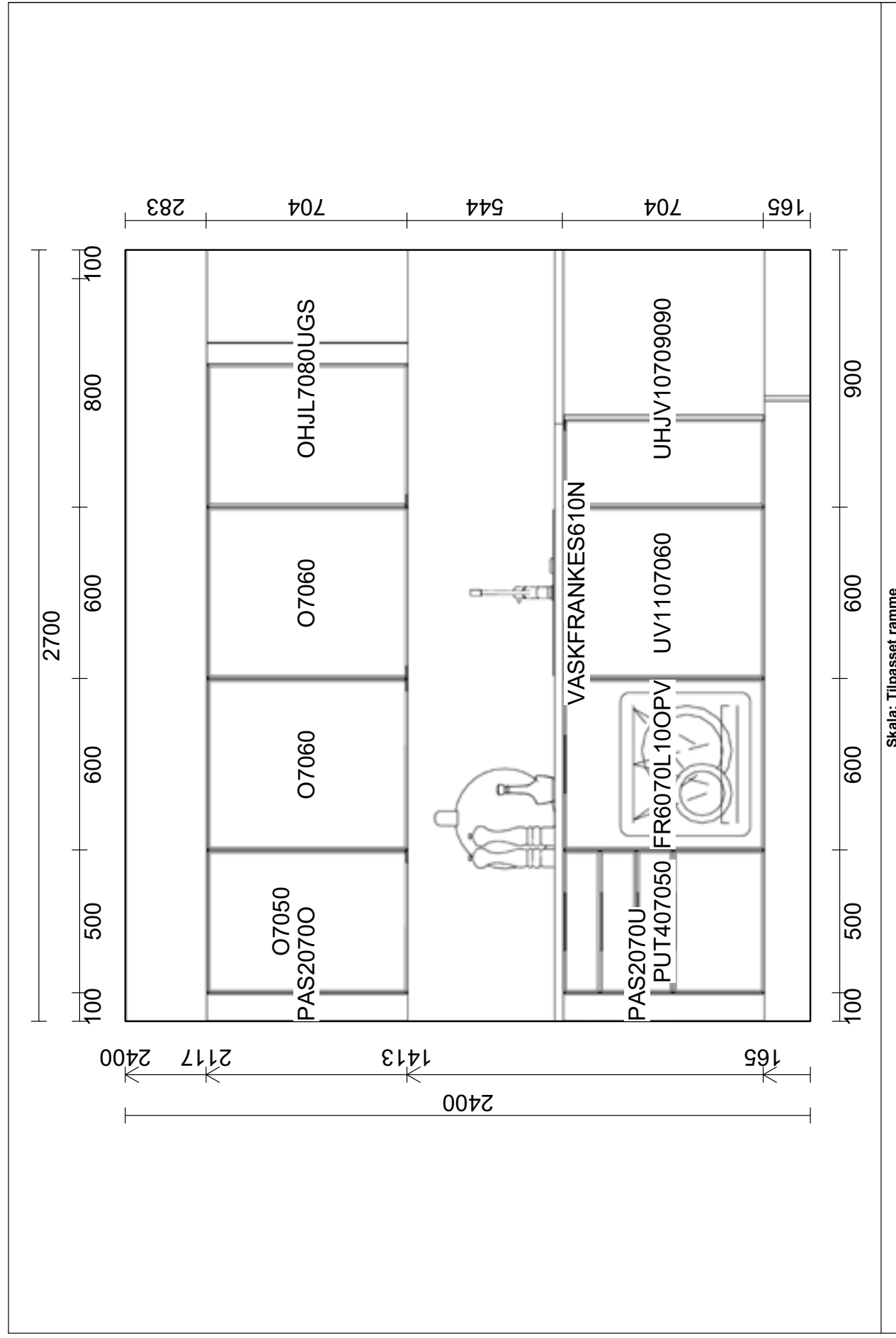
AUBO 2023-6 NO  
Kjøkken  
Unik Grå Struktur - Samlet

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

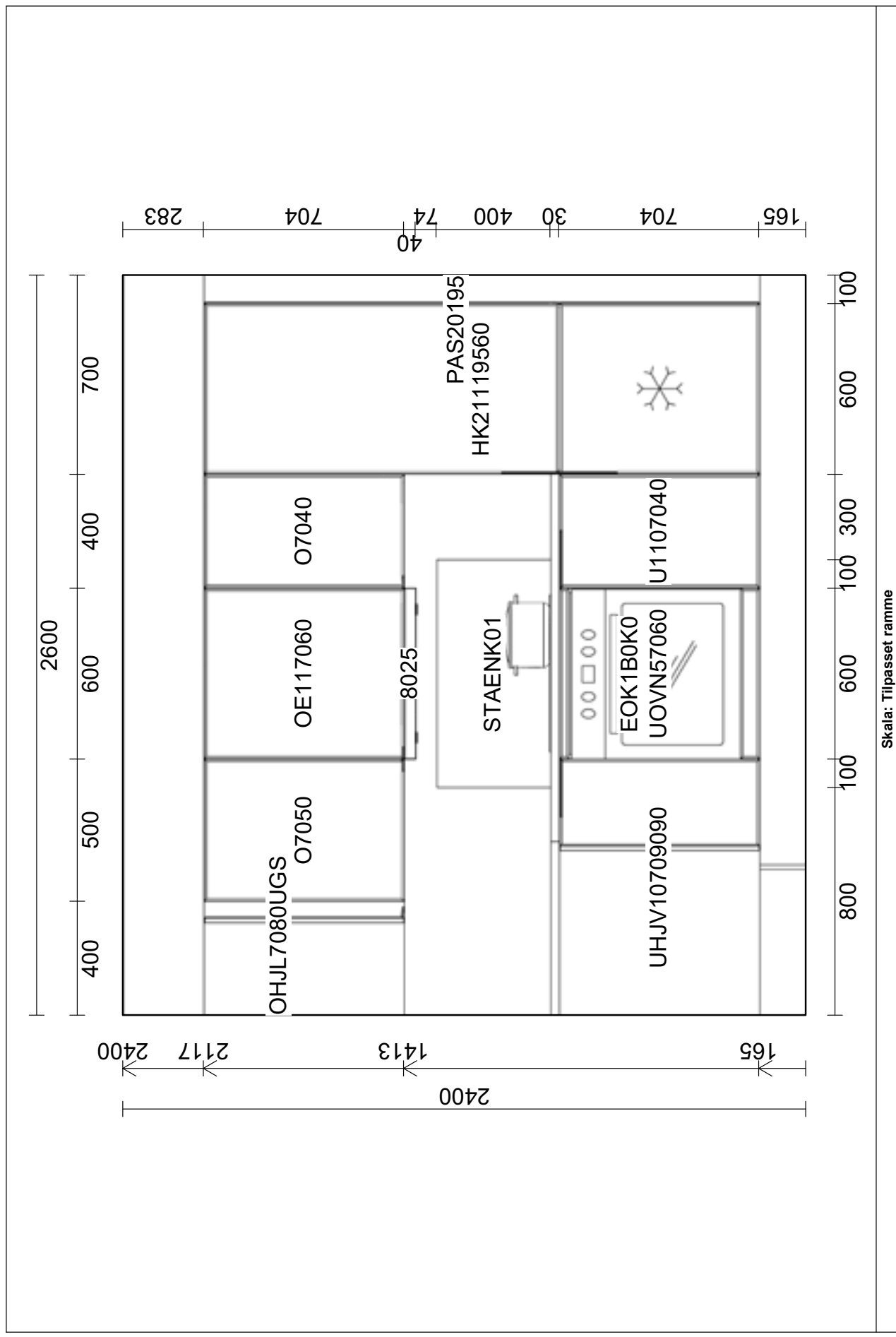
Side: 1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Bye, Nina

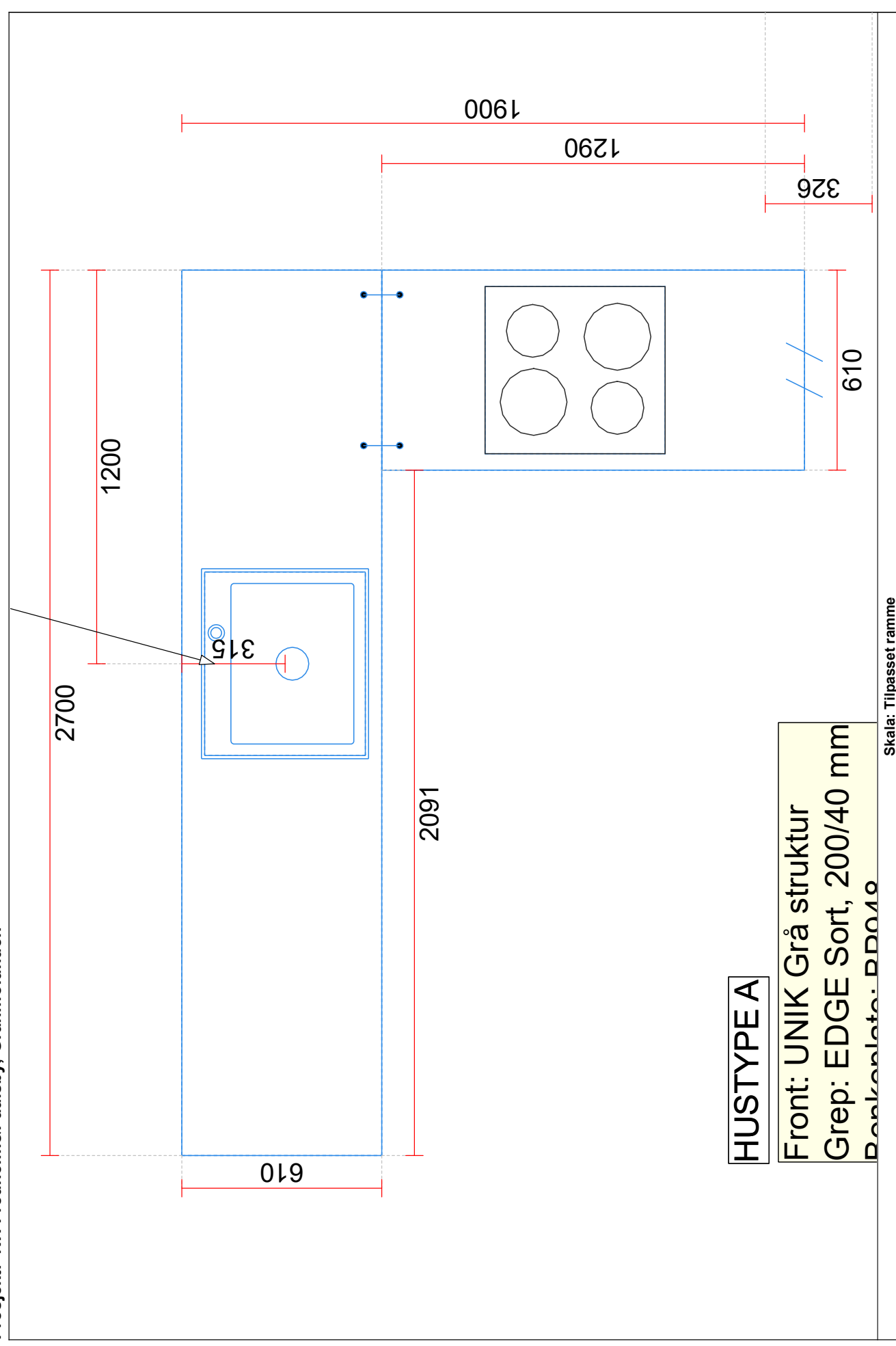
Side: 1 (1)



MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Bye, Nina

Side:1 (1)

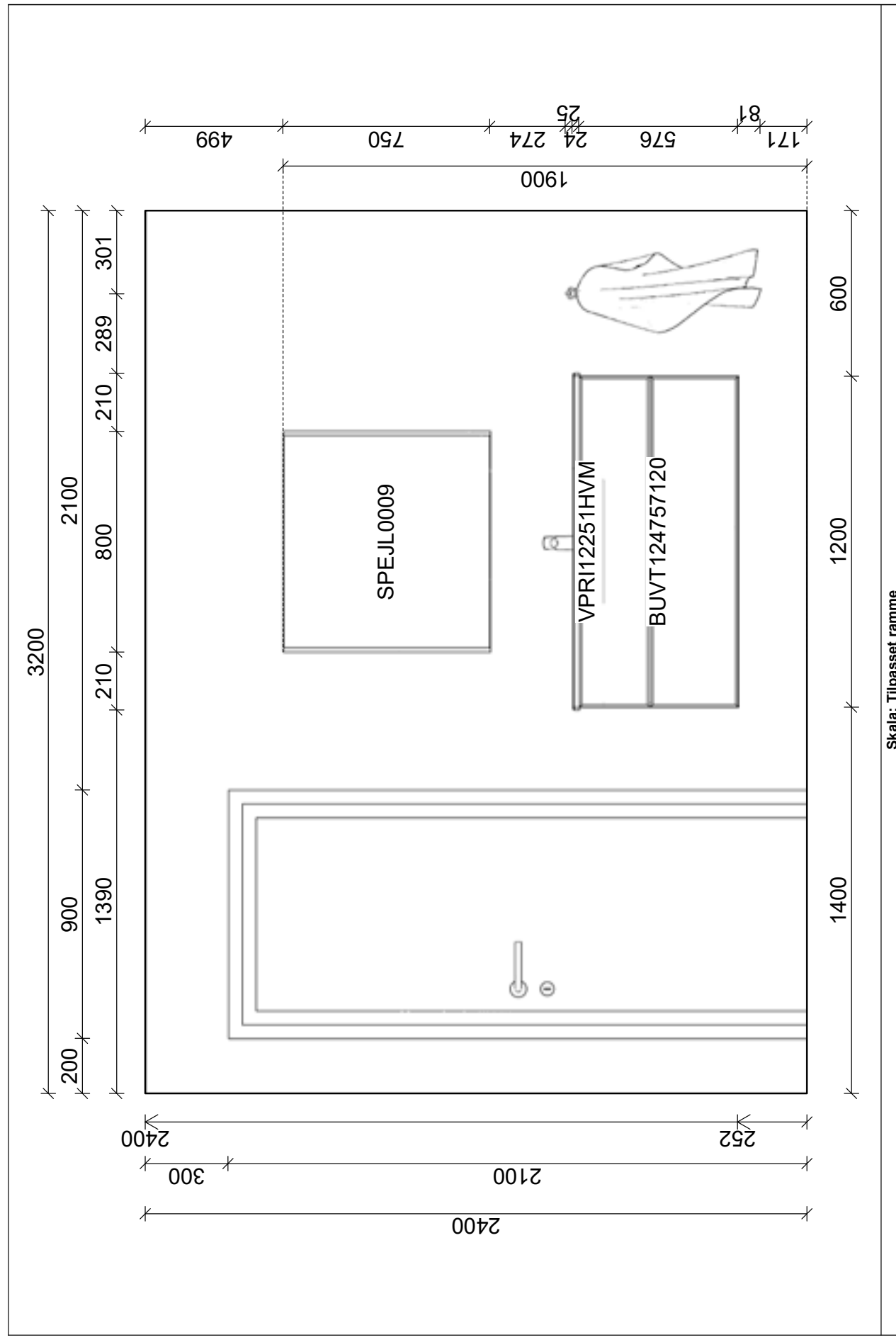


MERK: Tegningen er bare retningsgivende. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Bye, Nina

Side:1 (1)





MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

Selger: Bye, Nina

Side: 1 (1)



# FLISER TIL DIN BOLIG

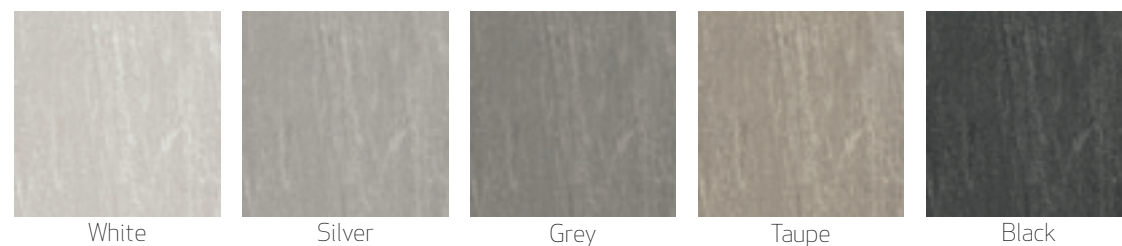


## VEGG OG GULV Core

Serie: Core  
 Farge: Grey  
 Størrelse: Vegg: 60 x 60 cm  
 Gulv: 60 x 60 cm  
 Dusj: 5 x 5 cm



Velg mellom følgende fargealternativer til gulv og vegg:



På bildet på forsiden er Core white.

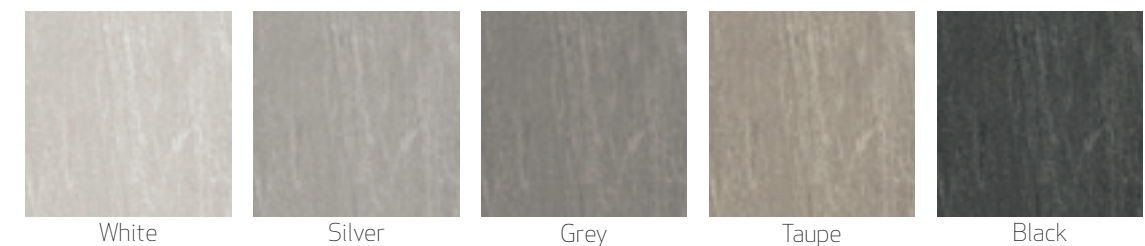


## GULV Core

Serie: Core  
 Farge: Taupe  
 Størrelse: Gulv: 60 x 60 cm



Velg mellom følgende fargealternativer til gulv:



## TILVALG FLISER fra Flisekompaniet

Flisekompaniet er leverandør av fliser til dette prosjektet og ønsker med dette å presentere oss for alle kjøpere.

I våre butikker finner du inspirerende miljøer med komplette bad. Med mange ulike utstillingsmiljøer har vi noe for enhver smak. Utstillingene omfatter et betydelig sortiment av fliser og baderom-sutstyr, fra lavprissortiment til mer eksklusive løsninger. Butikkene fører også et stort utvalg av både kjøkkenfliser, parkett og laminat.

Ønsker du alternative fliser utover standard, kan dette finnes hos Flisekompaniet. Kontakt oss på forhånd for å avtale et møte slik at vi kan yte dere best mulig service. Vi avtaler normalt ikke tilvalgsmøter på lørdager, da det er en dag med stor trafikk.

Under møtet vil vi bistå med informasjon om produkter og priser, samt veilede kunden til å skape sitt drømmebad.

Ønsker du muligheten til å se en tegning av badet før du bestemmer deg? Vi tilbyr en tegnetime hvor vi kommer med gode tips og råd til hvordan du kan skape ditt drømmebad.

For å avtale et møte, ta kontakt med Espen Eggum.  
Mail: [Espen.eggum@flisekompaniet.no](mailto:Espen.eggum@flisekompaniet.no)  
Telefon: 911 44 576

Ønsker dere i første omgang å ta en tur til en av våre butikker for å se, finner dere våre åpningstider på vår hjemmeside. Skann QR-koden for å komme rett til butikkoversikten.



Vi vil opplyse om at vi må forholde oss til frister som er satt i det respektive prosjekt, dette gjelder derfor også ved bestilling av flis i forbindelse med tilvalg.

VELKOMMEN TIL OSS!

**FLISE** ■■■ ■■■ ■■■  
**KOMPANIET**

studio  
**BER**  
**GER**  
**SEN**



## KJØKKEN & BAD



**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste

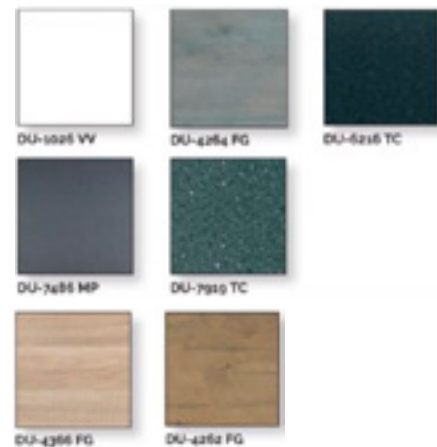
**/OPTIMERA/**



## Standard kjøkken

UNIK Melaminfronter i 3 fargevalg:

Benkeplater i forskjellige utførelser:



**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste

**/OPTIMERA/**



## Standard bad

UNIK Melaminfronter i 3 fargevalg:

**AUBO**  
Dansk kjøkken på sitt beste

**/OPTIMERA/**

Vi vet at mange ønsker å gjøre endringer for å få et mer personlig preg på sitt nye kjøkken og bad. Det får du nå mulighet til. Du vil bli kontaktet av en av våre kjøkkenkonsulenter som gjennomgår kjøkkenets- og badets standard løsning sammen med deg.

Det vil være en dedikert kontaktperson fra Optimera AS sin prosjektavdeling som er knyttet til boligprosjektet. Denne personen vil følge hele byggeprosessen - helt frem til din nye bolig er innflytningsklar.

La deg inspirere av utstillingene i våre kjøkkenstudioer. Ønsker du endringer gjennomføres disse sammen med din kontaktperson. Det vil bli forhåndsavtalt møte som er satt av til deg for selve gjennomføringen.

Hent inspirasjon – se i vår Aubo katalog av året eller klikk innom: [aubo.no](http://aubo.no)

Vi lover å gjøre vårt ytterste for at du skal få et spennende og funksjonelt kjøkken og bad!



# Kjøpsbetingelser & vedlegg

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

Oppdragsnr.: 49240208

## Kjøpsbetingelser

for 5 stk. kjedede eneboliger under oppføring i prosjektet GRANMOLUNDEN av 19.09.2024

### Beskrivelse av Prosjektet:

Kjøpsbetingelser gjelder for 5 stk. kjedede eneboliger som skal oppføres i områdets reguleringsplan B3B.

Veigrunn/lek/grøntarealer er planlagt skilt ut som en egen matrikkel og deretter organisert som realsameie. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt. Dette kan også gjelde sammenslåing av flere sameier i området.

### Adresse og matrikelnummer:

Adresse pr. i dag, Søndagsskolevegen 74 - 82, 7540 KLÆBU.

Eiendommen har gnr. 521 bnr. 540 i Trondheim kommune.

Eiendommen vil bli seksjonert og hver bolig blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

### Tomt:

Per i dag ca. 1202,2 kvm. felles eiertomt. Eksakt tomteareal vil foreligge etter endelig eiendomsorganisering. Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

### Regulering:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Granmo gnr. 21 bnr. 16 (04.06.2015).

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 29.03.2022.

Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 21.03.2023.

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

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

### Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen. Renovasjon opparbeides etter kommunalt godkjent plan.

### 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 settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

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

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.granmolunden.no](http://www.granmolunden.no), [www.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.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 meglertakst utført av EiendomsMegler1.

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 kontraktssigining
- 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 (dekningsalg) 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 formidling av finansielle tjenester.

#### **Omkostninger:**

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr 500,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon kr 2.000,-
- Startkapital til sameiet kr 10.000,-
- Startkapital til realsameie kr 5.000,-

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 ferdigstillelse.

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

#### **Sameie/forretningsfører:**

Sameiet vil bestå av de kjedede eneboligene i rekke 10 med tilsammen 5 seksjoner.

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 vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjonerings søknaden..

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, forretningsførsel, 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. Grunnabonnement tv/internett dekkes gjennom månedlig kontigent til Realsameiet Granmolunden 2. Se vedlagte budsjett.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon 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 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av TOBB basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.

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

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

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmedling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstilte/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeplingsloven.

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.

#### **Parkering:**

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

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

#### **Realsameie felles utomhusareal**

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

Internveier og fellesareal er fradelt med eget gnr/bnr, gnr. 521 bnr. 529. Alle eiendommer innenfor område B3a og B3b i reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen for områdets fellesareal.

Fellesarealer blir slik organisert som realsameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/ lekeplasser. Realsameiet etableres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning vil bli belastet via sameiets felleskostnader.

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

Det er selgers ansvar å bekoste og gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro

et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

#### **Leverandøravtaler:**

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

- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

## Øvrige kjøpsforhold

#### **Selger:**

Granmo Bolig AS, org.nr: 818888422.

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

#### **Selgers forbehold:**

Selger tar forbehold om følgende:

- At det forhåndsselges 3 av 5 boliger

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.04.2025.

Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringsstidspunktet 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 ferdigstilling er 6 - 8 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 9 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 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 ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering og hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggregnet 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 bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt ev. manglende ferdigstilling.

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

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

#### **Heftelser/servitutter:**

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser 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:

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

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

1954/9151-1/66 29.11.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER

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

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

2018/759718-1/200 14.05.2018 21:00 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029 2019/1047452-1/200 09.09.2019 21:00 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029 Bestemmelse om hensynssone på 5 meter rundt nettstasjon

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

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

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

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

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

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være

tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

## Generelle forutsetninger:

#### **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 betegnelsene.

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

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

Bustadsoppføringslova 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 medhold 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.

#### **Garantier:**

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen 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 grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

#### **Byggebeskrivelse/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 kontraktssummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) om 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 hjemmeloverføring jfr. bustadoppføringslova § 57 annet ledd annet punktum.

#### **Forsinket levering:**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger 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 er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

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

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke

nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

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., tinglysningsgebyrer 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.

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/ending 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.

#### **Mglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:**

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

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

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

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

#### **Personvern:**

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler

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

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

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

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

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

Les mer om personvern i vår personvernerklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern)

**Meglere vederlag (eks mva.) som belastes selger:**

Provisjon: 1,2 % av total salgssum pr. enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- / tilrettelegginghonorar kr. 2.000,- pr. enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

**Fastpris:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.

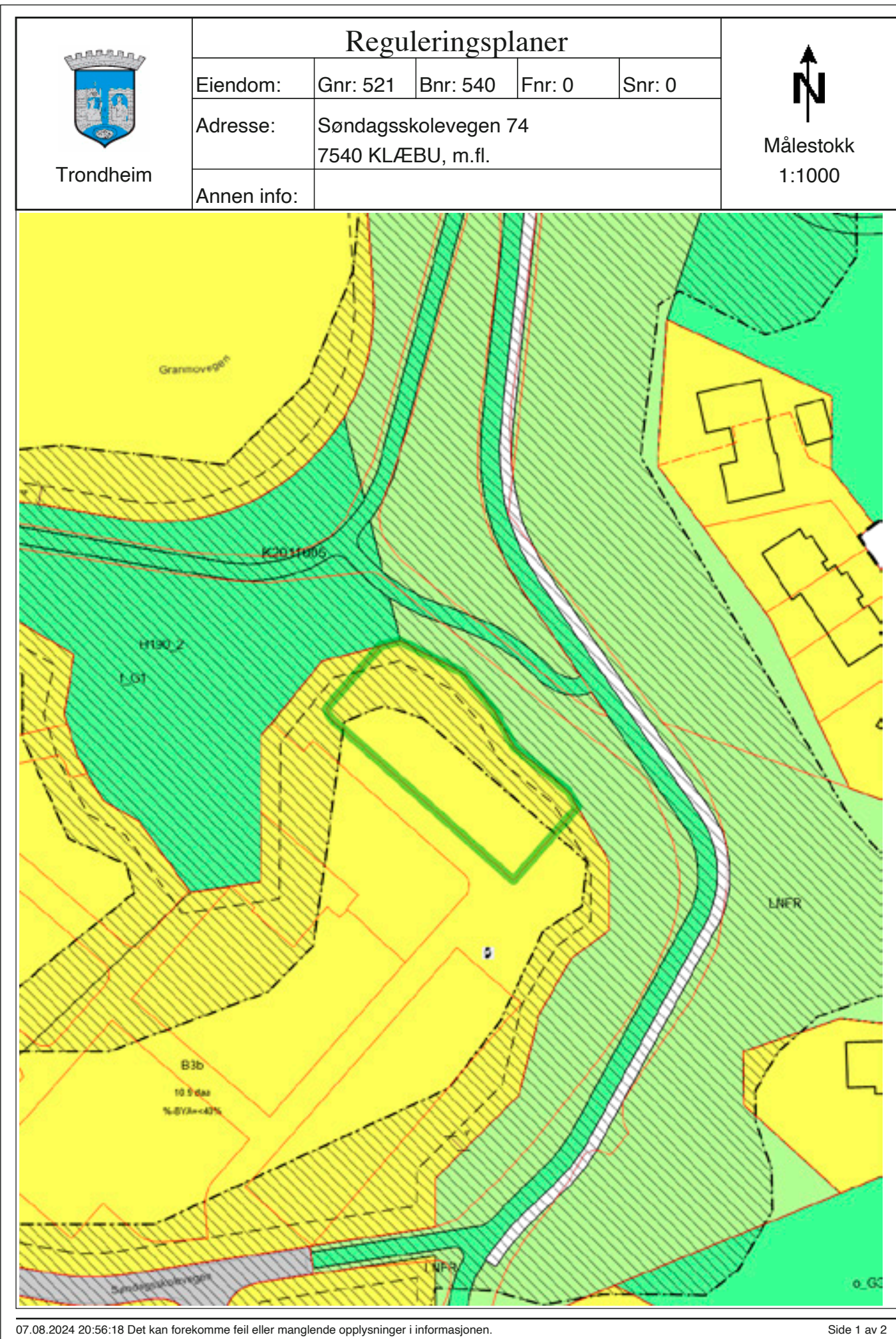
For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

**Til orientering:**

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

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





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

Kommunens arkivsaksnummer: 11/2238

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

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

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

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### 3.1 Utomhusplan for boligbebyggelse

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

#### 3.2 Avfallshåndtering

For hvert enkelt delfelt skal det etableres punkt(er) for nedgravde containere for henholdsvis brennbart restavfall og papp/papir. Ved snuplass veg o\_V1 mellom B2 og B4 skal det etableres en nedgravd container for glass og metall, og et reservepunkt.

#### 3.3 Lekeplass

For området skal opparbeides felles nærlekeplasser på hvert delfelt. Størrelse på opparbeidet lekeplass skal beregnes ut i fra 10 m<sup>2</sup> pr bolig og med en maksimal avstand på 100 m fra bolig til nærlekeplass. Utforming, størrelse og antall skal være i tråd med den enhver tids gjeldende veileder.

#### 3.4 Veg-, vann- og avløpsplan

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

#### 3.5 Anleggsvirksomhet og riggplass

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

### § 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### Områder for boliger

##### 4.1 Parkering

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

##### 4.2 Tetthet, byggehøyder, plassering og utforming

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

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

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

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

##### 4.3 Grad av utnytting

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

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

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

#### 4.4 Bebyggelse

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

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

#### 4.5 Støy

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

#### 4.6 Uteoppholdsareal

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

#### 4.7 Nettstasjon

Det skal etableres nettstasjon i området, plassert ved snuplass veg o\_V1 mellom B2 og B4.

### § 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

#### 5.1 Veg

o\_V1 er offentlig veg.

f\_V1 er felles veg for alle boliger innenfor felt B10.

#### 5.2 Dimensjonering og utførelse

Veg o\_V1 skal utformes som adkomstveg med fast dekke med bredde 5 m og regulert bredde 6,5 m (skulder på 1,0+0,5m) for å ivareta snøopplagring. Fortau skal opparbeides med fast dekke med en bredde på 2,5 m. Felles veger internt for de enkelte delfeltene skal dimensjoneres med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Utover dette utformes veg ihht Håndbok T017-A1. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

Det skal bygges gateløys langs offentlige og felles veger.

### § 6 GRØNNSTRUKTUR

#### 6.1 Felles grønnstruktur.

Felles grønnstruktur f\_G1 er felles for alle boligene i området.

#### 6.2 Offentlig grønnstruktur.

o\_G1, 2 og 3 er offentlig grønnstruktur.

#### 6.3 Turveg

Turveg o\_T1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med grusdekke. Vegen skal fungere som en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen. Den skal være kjørbær med traktor, og kan også benyttes som driftsveg. Det skal bygges gateløys på strekningen fra Rydlandsvegen til veg o\_V1.

#### 6.4 Parkering

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

### § 7 LANDBRUK, -NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

#### 7.1 Naturformål

LNF reguleres til naturformål.

### § 8 HENSYNSSONER

#### 8.1 Deponi

##### 8.1.1 Krav til massene

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

##### 8.1.2. Geoteknikk – krav til utførelse av fyllinger

Det forutsettes at fyllinger utføres etter følgende punkter:

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

##### 8.1.3 Tilbakeføring av Grønnstruktur og LNFR - deponi

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

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

##### 8.1.4 Anleggsperioden

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

#### 8.1.5 Andre vilkår – krav til utførelse av fyllinger

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

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

#### 8.2 Frisikt

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

### § 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 9.1 Utomhusplan for det enkelte delfelt

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

#### 9.2 Geoteknikk – krav til dokumentasjon – felt B10 og B11

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

#### 9.3 Veg-, vann- og avløpsanlegg

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

#### 9.4 Felles grønstruktur

f\_G1 skal være ferdig opparbeidet iht. bestemmelsene i pkt. 9.6 før det gis brukstillatelse til første bolig i området.

#### 9.5 Felles lekeareal

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

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

Utomhusplan for hoveddalen «Finnmyrbekken», med bl.a. turveg o\_T1, skal utarbeides og godkjennes av Klæbu kommune før brukstillatelse for første bolig gis. Arbeidet angitt i utomhusplan skal ferdigstilles innen 1 år etter fullført deponi, og senest innen 31.12.2017.

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

#### 9.7 Offentlig turveg utenfor planområdet

Offentlig turveg o\_T1 skal forlenges gjennom friområder til Rydlandsvegen og Finnmyra (tverrforbindelse mellom Finnmyrvegen og Ordfører J. Nerviks veg). Forlengelsene omfatter strekninger på henholdsvis ca. 100 m og 90 m. Krav til standard i pkt. 6.3 og krav stilt i pkt. 9.6 gjelder også for forlengelsene av turvegen.

#### 9.7 Forurenset grunn

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

#### 9.8 Veg/Trafikksikker skoleveg

Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før fortau langs veg o\_V1 er opparbeidet.

#### 9.9 Rensekapasitet for avløp

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

#### 9.10 Skolekapasitet

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

#### 9.11 Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingen innenfor de enkelte delfelt i planen kan deles i flere etapper. Det kan ikke foregå utbygging i mer enn 3 delfelt samtidig. Felt B10 kan bebygges uavhengig av og i tillegg til de øvrige felt, men ikke før veg o\_V1 er bygd fra Fv 921 til veg f\_V1.

# V E D T E K T E R

for

## SAMEIET GRANMOLUNDEN 4

(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

### 1. NAVN

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Granmolunden 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx.

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 5 boligseksjoner på eiendommen gnr. 521, bnr. xx i Trondheim kommune.

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

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

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

### 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

#### 3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

#### 3-2 Ordensregler

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

### 4. PARKERING

#### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

#### 4-3 Vedlikehold

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

#### 4-4 Kostnader

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

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

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

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

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar, peis
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

## 6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

### 6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kontingent velforening/realsameie som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jf. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

### 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

## 7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

### 7-1 Mislighold

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

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

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

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

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Taushetsplikt**

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

### **8-7 Styrets representasjonsadgang**

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

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

## **9. ÅRSMØTET**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

#### **9-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

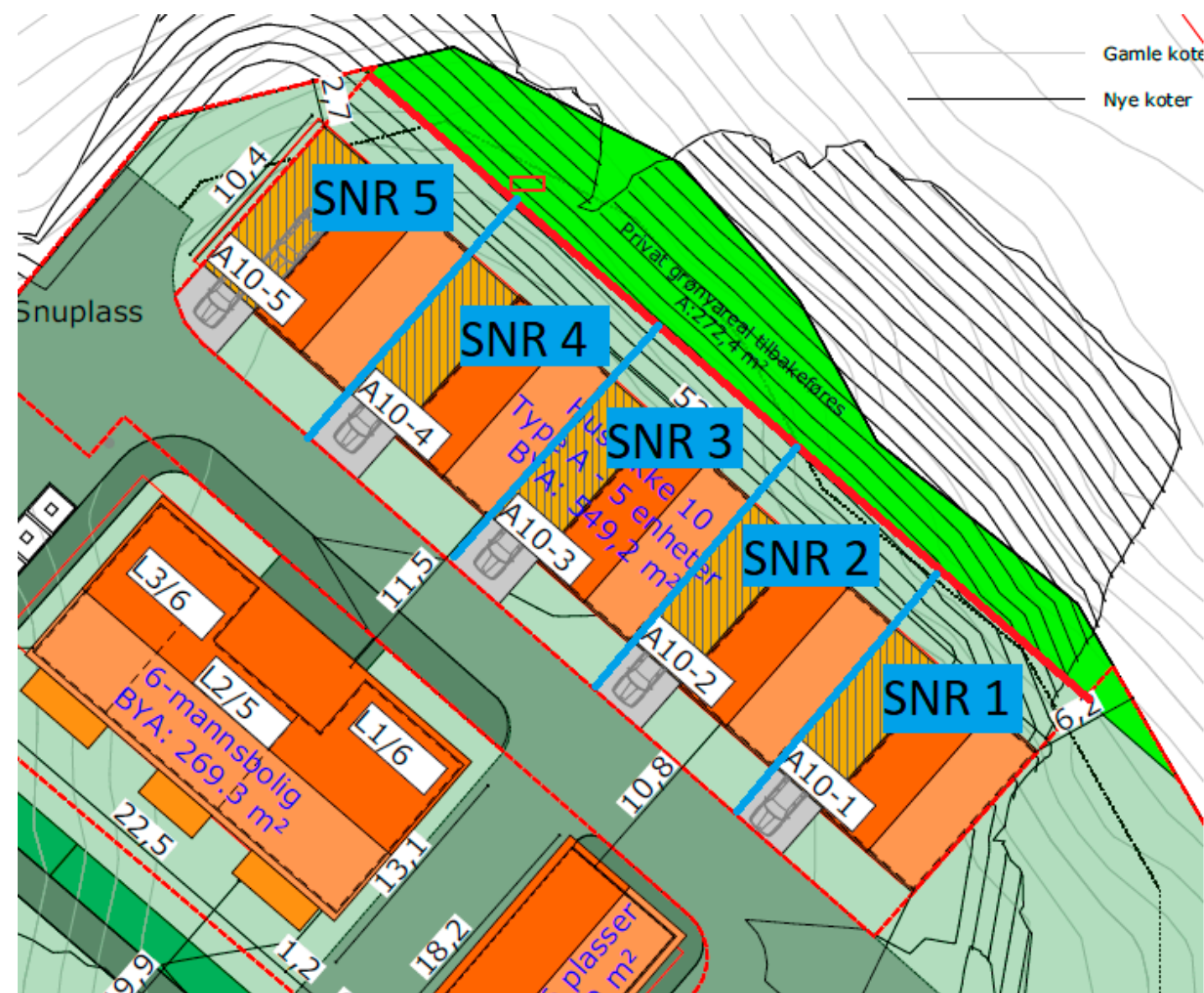
## 10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

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

9

### Vedlegg 1

Bruksretter til utomhusarealer i Sameiet Granmolunden 1





**DRIFTSBUDSJETT**  
OG  
**FELLESKOSTNADER**  
FOR  
**SAMEIET GRANMOLUNDEN 4**

**SAMEIET GRANMOLUNDEN 4**

Leil. Nr	Tinglyst seksjonsbrøk	Felleskostn. drift per mnd	Kontingent per mnd	Totale felleskostnader per mnd
A10-1	121	1 334	981	2 315
A10-2	121	1 334	981	2 315
A10-3	121	1 334	981	2 315
A10-4	121	1 334	981	2 315
A10-5	121	1 334	981	2 315
	605	6 671	4 905	11 576

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB  
Trondheim, 18/09/2024

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5

Antall seksjoner:

5

Prisutvikling i %:

2,5

INNTEKTER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Innbetaling startkapital	50 000				
Felleskostnader drift	80 048	82 049	84 100	86 202	88 357
Kontingent realsameie	58 860	60 332	61 840	63 386	64 970
Sum inntekter	188 908	142 380	145 940	149 588	153 328
<b>KOSTNADER</b>					
Regnskapsføreravtale	30 048	30 799	31 569	32 358	33 167
Styrehonorar	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519
Løpende vedlikehold	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557
Kontingent realsameie	58 860	60 332	61 840	63 386	64 970
Bygningsforsikring	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595
Fellesstrøm	2 000	2 050	2 101	2 154	2 208
Andre driftsutgifter	3 000	3 075	3 152	3 231	3 311
Sum kostnader	138 908	142 380	145 940	149 588	153 328
DRIFTSRESULTAT	50 000	0	0	0	0
ARSRESULTAT	50 000	0	0	0	0
Årsresultat	50 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	50 000	50 000	50 000	50 000
Disponible midler 31.12	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
<b>Antatt endring FK fra 01.01:</b>	<b>0,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

**BUDSJETTFORUTSETNINGER**

Driftsbudsjettet er et forslag basert på opplysninger mottatt fra megler og utbygger. Det gir en oversikt over de forventede utgiftene knyttet til drift og vedlikehold.

**Felleskostnader:**

Alle felleskostnader er fordelt likt mellom enhetene, inkludert kontingenten til realsameiet. Vedlagte driftsbudsjett er foreløpig, og det endelige budsjettet vil fastsettes av styret.

**Forsikring:**

Bygningsforsikringen er stipulert i budsjettet. Hver seksjonseier må selv tegne og betale for egen innboforsikring.

**Realsameie:**

Medlemskap i Realsameiet Granmolunden 2 er obligatorisk. Den månedlige kontingenten er satt til 981 kr per enhet, som dekker løpende vedlikehold, sommer- og vintervedlikehold, samt kabel-TV og bredbånd, som er estimert til 569 kr per måned.

**Startkapital:**

Ved overtakelse skal det innbetales en startkapital på 10 000 kr per seksjon. I tillegg skal det betales 5 000 kr per seksjon til realsameiet.

**Kommunale avgifter:**

Kommunale avgifter, som vann, avløp, eiendomsskatt og renovasjon, er ikke inkludert i felleskostnadene. Det forutsettes at disse faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier.

**Endringer i felleskostnadene**

De fleste budsjettpostene er basert på erfaringsdata og estimater, med en forutsetning om jevn prisutvikling. Endringer i organisering, arealfordeling ved seksjonering, eller uforutsette vedlikeholdsbehov kan føre til justeringer i felleskostnadene. Kontingenten til realsameiet kan også bli justert før sameiet er i full drift.



FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

Fossegrenda 30B  
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler Frode Solbakken	Saksnummer BYGG-22/80084 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson	Dato 21.03.2023
--------------------------------------	---	---------------	--------------------

### Granmolunden, igangsettingstillatelse nr. 2 for opparbeidelse av delfelt b3a og b3b

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	521/529/0/0
Ansvarlig søker:	FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS
Tiltakshaver:	GRANMO BOLIG AS
Vurdert dispensasjon:	PLAN Dispensasjon fra regulert byggegrense
Vurdert dispensasjon:	PLAN Dispensasjon fra utnyttning i § 4.2

#### VEDTAK

Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4.

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

Med hilsen  
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem  
bygningssjef

Frode Solbakken  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS  
GRANMO BOLIG AS  
TRONDHEIM BYDRIFT

#### SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

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

#### Generell informasjon

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 28.02.2023.

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

Søknaden gjelder igangsetting av hele tiltaket, resterende arbeid. Det er gitt rammetillatelse 29.03.2022 i delegasjonssak BYGG-22/80084-6.

#### Ansvarsrett

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

#### GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

##### Gebyrer og avgifter

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

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

##### Rekkefølgekrav

Vi viser til rekkefølgekravene i reguleringsplanen. Byggesakskontoret forutsetter at ansvarlig søker og andre aktuelle aktører har gjort seg kjent med disse, og planlegger fremdriften i byggeprosjektet etter dette.

##### Avkjørsel fra kommunal veg

Vi viser til Statens vegvesens håndbok N100 og Trondheim kommunes normtegninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: [www.trondheim.kommune.no/graving](http://www.trondheim.kommune.no/graving)

##### Bygg- og anleggsavfall

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før vi kan gi ferdigattest, jf. SAK10 § 8-1 og TEK17 § 9-9.

##### Ildsted

Dersom det skal installeres nytt ildsted, må dette meldes til Trøndelag brann- og redningstjeneste.

##### Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer

Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på: [www.trondheim.kommune.no/graving](http://www.trondheim.kommune.no/graving)

#### Vilkår for tillatelsen

Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringsøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny tillatelse være gyldig i 3 år.

#### **Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse**

Du kan ikke ta i bruk tiltaket før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:  
[www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse](http://www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse).

### **ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK**

#### **Klagerett**

Dere har rett til å klage på vedtaket.

#### **Hvem kan dere klage til?**

Klagen sendes Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til bygningsrådet for behandling. Dersom bygningsrådet ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

#### **Klagefrist**

Klagefristen er 3 uker fra den dag dere mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom dere klager så sent at det kan være uklart for oss om dere har klaget i rett tid, bør dere oppgi datoen for når dere mottok dette brevet. Dersom dere klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Dere kan søke om å få forlenget fristen. I så fall må dere oppgi årsaken til at dere ønsker dette.

#### **Rett til å kreve begrunnelse**

Dersom dere mener Byggesakskontoret ikke har begrunnet vedtaket, kan dere kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen dere mottar begrunnelsen.

#### **Innholdet i klagen**

Dere må presisere:

- hvilket vedtak dere klager over
- årsaken til at dere klager
- den eller de endringer som dere ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen.

Klagen må undertegnes.

#### **Utsetting av gjennomføringen av vedtaket**

Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke

om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

#### **Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning**

Med visse begrensninger har dere rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. Dere må i tilfelle ta kontakt med Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret kan gi nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten og om reglene for saksbehandling.

#### **Kostnader ved klagesaken**

Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.



## Bindende bekreftelse på kjøp for Granmolunden Bolig nr. \_\_\_\_\_

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

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

### FINANSIERINGSPLAN:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_

Navn \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Ane Nes  
Eiendomsmegler  
Mobil 915 88 153  
ane.nes@em1.no



Tara Husmo Fagerstad  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mobil 948 15 713  
tara.fagerstad@em1.no