

# Sjetne- grenda

KLØVERTUNET

6 nye og familievennlige rekkehus  
i idylliske Sjetnegrenda



VELKOMMEN TIL  
**Sjetne-  
grenda**

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



Om Kløvertunet 4



Nærområdet 19

# Innhold

5	Velkommen til Sjetnegrenda
19	Nærområdet
22	Plantegninger
30	Fordeler med å kjøpe nybygg
33	Deklarasjon
39	Kjøpsprosessen
45	Kjøpsbetingelser
57	Vedlegg
83	Budskjema

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: 22.05.2026



Plantegninger 22



# Den gode grendefølelsen

**Trinn 2 i Kløvertunet får 6 romslige og familievennlige rekkehus. Dette blir en trygg base for hele familien, i et nabolag hvor fellesskap, trygghet og tilhørighet er nøkkelord.**

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

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

# Flytt rett inn!

**Rekkehus med høy standard og smart bruk av plass – en perfekt base for et aktivt familieliv.**

De seks nye rekkehusene i trinn 2 på Kløvertunet blir svært romslige familieboliger over tre plan, med to balkonger og markterrasse hvor sola kan nytes store deler av dagen! Rekkehusene har tre soverom og i tillegg et stort oppholdsrom i sokkelen, som kan benyttes til soverom eller en stue nummer to.

Materialvalgene er stilrene og moderne, med slette vegger, store vindusflater og hvitlasert eikeparkett.







Illustrasjoner. Endringer vil forekomme.



## 5 grunner til å velge Kløvertunet

### REKKEHUSENE

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

### BELIGGENHETEN

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

### FRITIDSTILBUDENE

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

### LYSLØYPA OG ØRRETKULPENE

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

### TOBB SOM UTBYGGER

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



- 1 Leirfossen barnehage
- 2 Lunderhaugen barnehage
- 3 Sjetne skole
- 4 Leira naturreservat
- 5 Fosseskansen barnehage
- 6 Dagligvare
- 7 Brinken barnehage
- 8 City syd
- 9 Til trondheim sentrum
- 10 Øvre leirfoss kraftverk
- 11 Tønstad skole
- 12 Tillerbyen



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

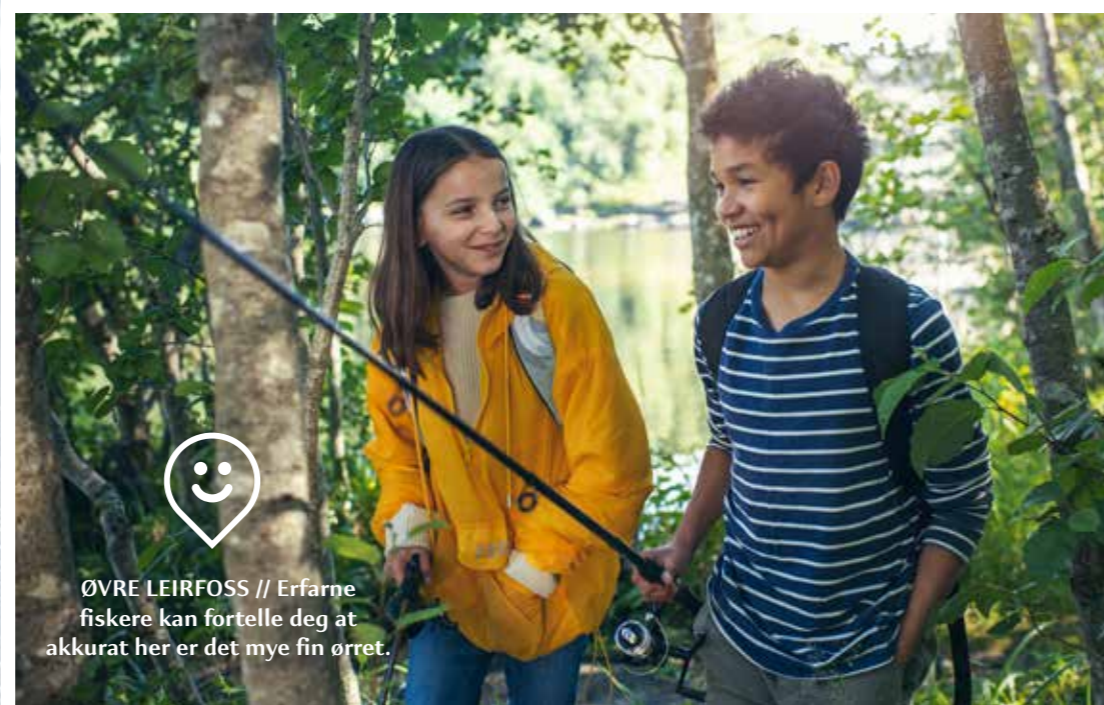




NIDELVA // En kort sykkeltur fra Sjetnegrenda ligger naturparken ved Nedre Leirfoss, hvor du kan fiske i Nidelva, leke, mate ender eller grille.



LEIRFOSSENE // Ikke mye smaker bedre enn ekte villbringeber.



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



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



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



Sjetnegrenda // Aktiv fritid og godt vennskap.



# Ei grend blir til

De første beboerne i Sjetnegrenda flyttet inn allerede sommeren 2024. I løpet av 8–13 år vil ei helt ny grend vil stå ferdig. I første omgang består feltet av 42 moderne og familievennlige rekkehus, plassert med grønne tun rundt.

Sjetnegrenda har en unik beliggenhet, med Nidelvkorridoren i umiddelbar nærhet og kjøpesentre bare minutter unna. Veien fra Sjetnegrenda til Tiller er åpnet, og knytter de to bydelene sammen.

## Bomiljø

Utbyggeren TOBB er opptatt av mangfold, og vet at variasjon skaper gode bomiljø. Boligene blir tilpasset folk i alle aldre og livsfaser, og familier, seniorer og førstegangskjøpere ønskes velkommen til Sjetnegrenda.

– Grendahuset fungerer som visningshus for TOBB, og her kan alle interessenter ta turen innom for å få informasjon om prosjektet, sier **Jarle J. Skjulsvik**, eiendomsutvikler i TOBB.

## Fine turstier og fasiliteter

Alt ligger til rette for å være aktiv i Sjetnemarka. Er du

interessert i håndball og innebandy, ligger TOBB-hallen i gangavstand. Grenda har eget musikkorps og grendelag. Med ny vei til Tiller, er også avstanden til TOBB Arena veldig kort.

– Det er også et nettverk av turstier og lysløyper i området, og Nidelvkorridoren er bare en spasertur unna, hvor det ligger gapahuker og fiskesteder på rekke og rad. TOBB har gitt støtte til utbedring av turstier i området, og folk bruker naturen, sier **Helle M. Pettersen**, direktør eiendomsutvikling i TOBB.

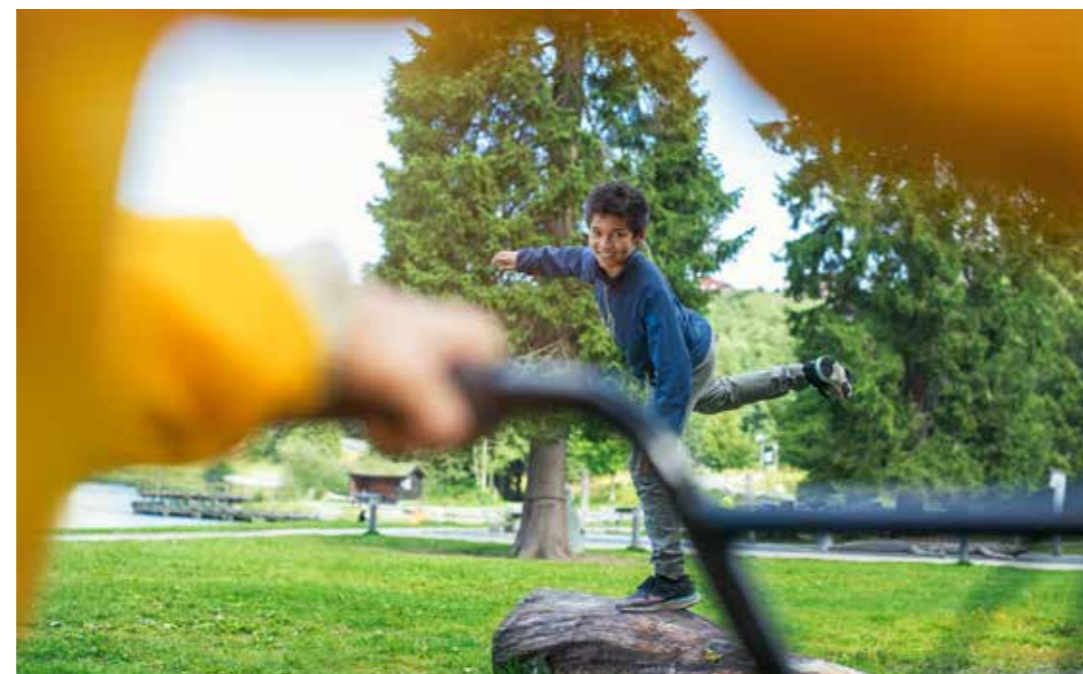
– Det er et utrolig fint område, med flott natur på alle kanter. Folk i området er opptatt av nærmiljøet sitt, og det har vært viktig for TOBB å lytte til og ta vare på det innbyggerne mener er verdifullt for grenda, sier Pettersen.

## Ny dagligvarebutikk

Selv om det bare tar minutter å kjøre til City Syd, skal det bygges en dagligvarebutikk på området.

– Sjetnegrenda vil få en egen dagligvarebutikk. Tilflytting til Sjetnegrenda vil føre til en økning av innbyggere, og da blir det behov for flere butikker.

Det er mye på gang i Sjetnemarka. Besøk hjemmesiden [sjetnegrenda.no](http://sjetnegrenda.no) – her kan du kontakte megler eller melde deg på visning.



# Ditt nye nærområde

Velkommen til vår helt nye bydel mellom Sjetnmarka og Tiller. Her planlegges det ca. 1 000 boliger, og i tillegg blant annet barnehage, skole, syverbane, lysløype, lekeplasser og akebakke. Vi gleder oss til fortsettelsen!

- 1 Rekkehusene i Kløvertunet
- 2 Rekkehusene i Lykketunet
- 3 Barnehage: område avsatt til fremtidig barnehage
- 4 Skole: område avsatt til fremtidig skole
- 5 Matbutikk: regulering pågår
- 6 Sjetneliv: ferdigstilt leilighetsprosjekt
- 7 Ny veiforbindelse til/fra Tiller



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

# Innholdsrike boliger

## 2. etg

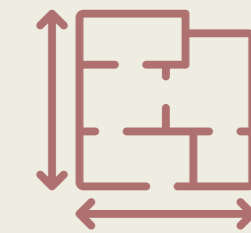
- Stue/kjøkken, 43 m<sup>2</sup>
- Vestvendt balkong utenfor stue
- Veranda som vender inn mot tunet
- Ekstra stor takhøyde

## 1. etg

- Romslig entré med god plass til oppbevaring
- 3 soverom
- Baderom
- Markterrasse og utebod

## Sokkel

- Stort oppholdsrom på 22 m<sup>2</sup>
- Baderom
- Vaskerom
- Romslig innvendig bod
- Mulighet for å etablere utleiedel



# Plantegninger



### Opplysning om areal

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 (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

# G1

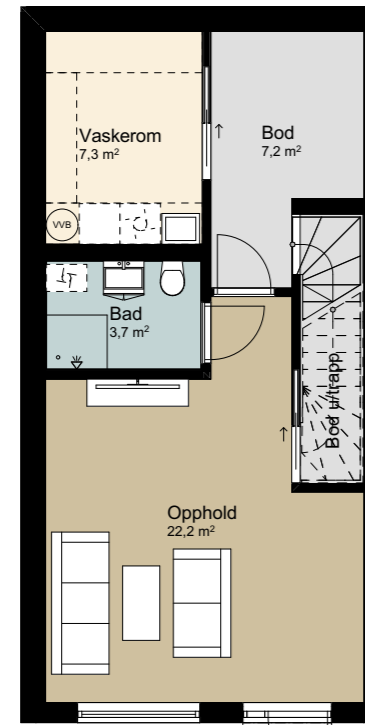
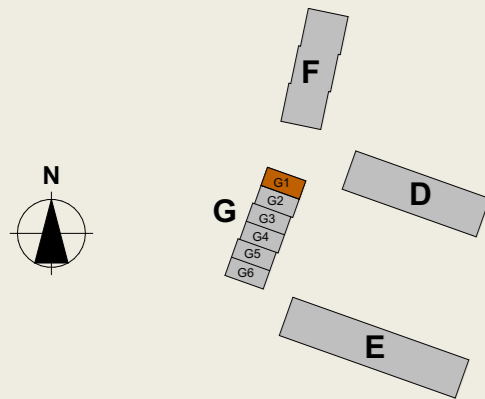
Bra-i: 140,6 m<sup>2</sup>

Bra-E: 5 m<sup>2</sup>

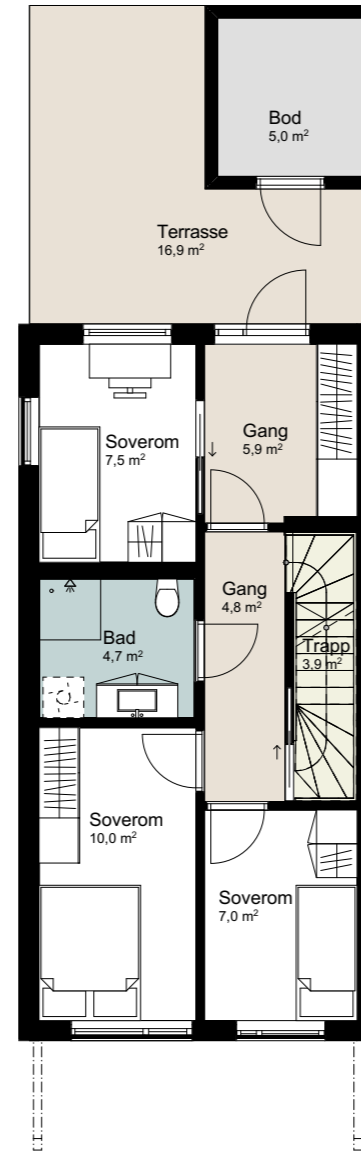
Bra: 145,6 m<sup>2</sup>

TBA: 40,6 m<sup>2</sup>

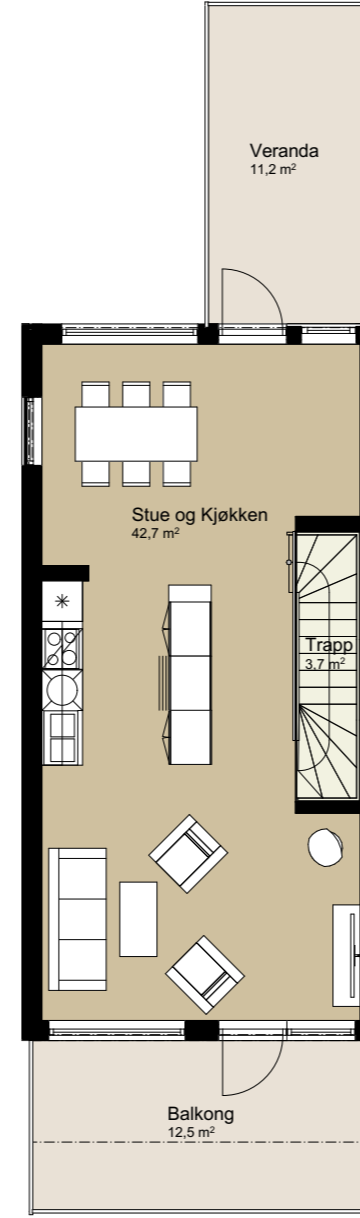
- 3 soverom
- Ekstra stue
- 2 bad
- Vaskerom
- Innvendig bod
- 3 uteplasser



Sokkel



1. etasje



2. etasje

# G2 & G4

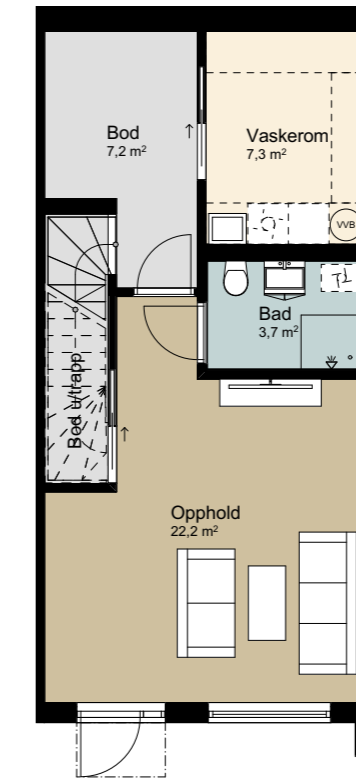
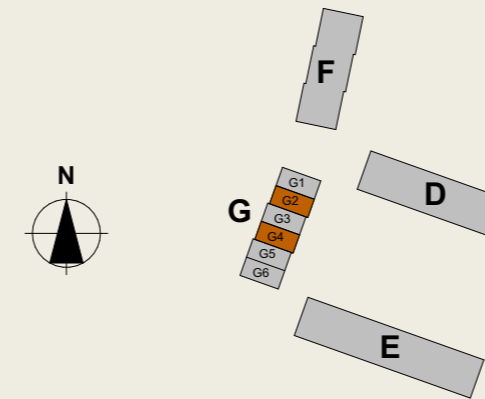
Bra-i: 140,6 m<sup>2</sup>

Bra-E: 5 m<sup>2</sup>

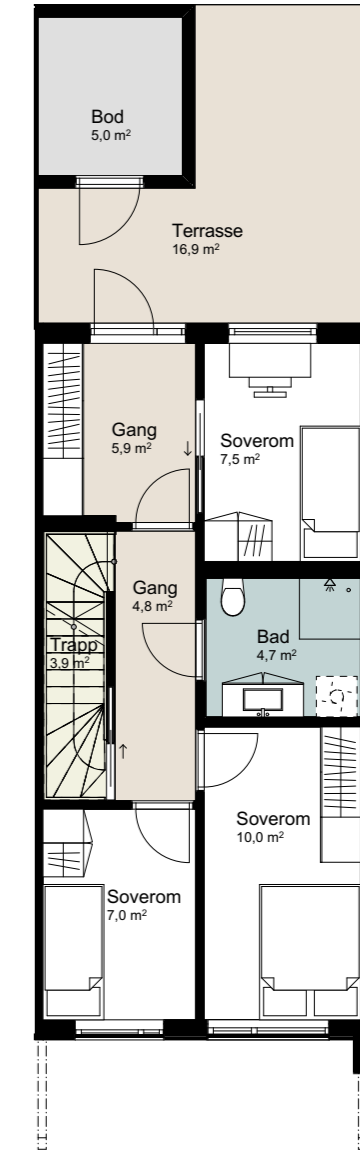
Bra: 145,6 m<sup>2</sup>

TBA: 40,6 m<sup>2</sup>

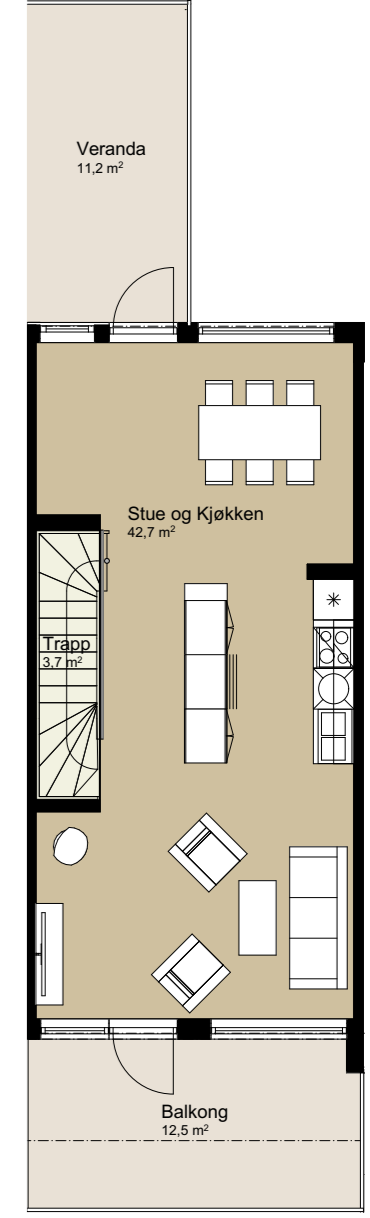
- 3 soverom
- Ekstra stue
- 2 bad
- Vaskerom
- Innvendig bod
- 3 uteplasser



Sokkel



1. etasje



2. etasje

# G3 & G5

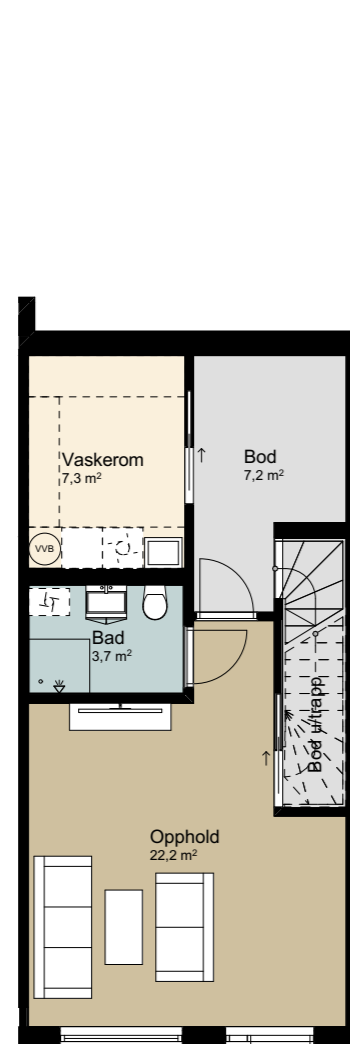
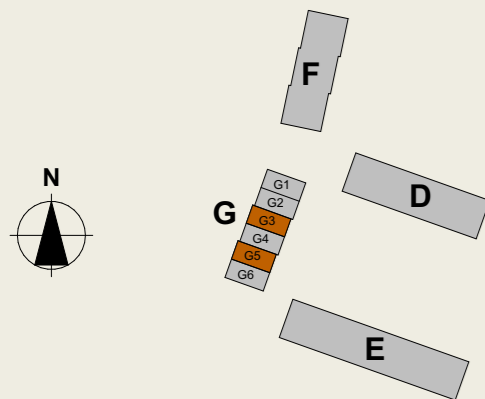
Bra-i: 140,6 m<sup>2</sup>

Bra-E: 5 m<sup>2</sup>

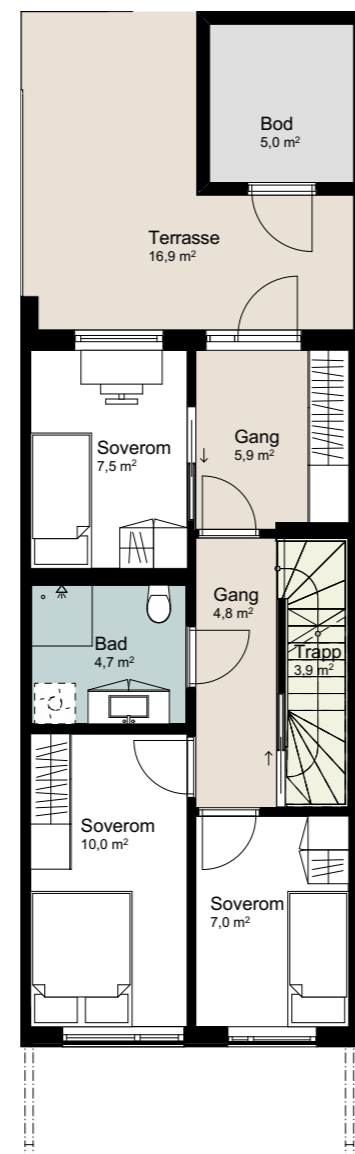
Bra: 145,6 m<sup>2</sup>

TBA: 40,6 m<sup>2</sup>

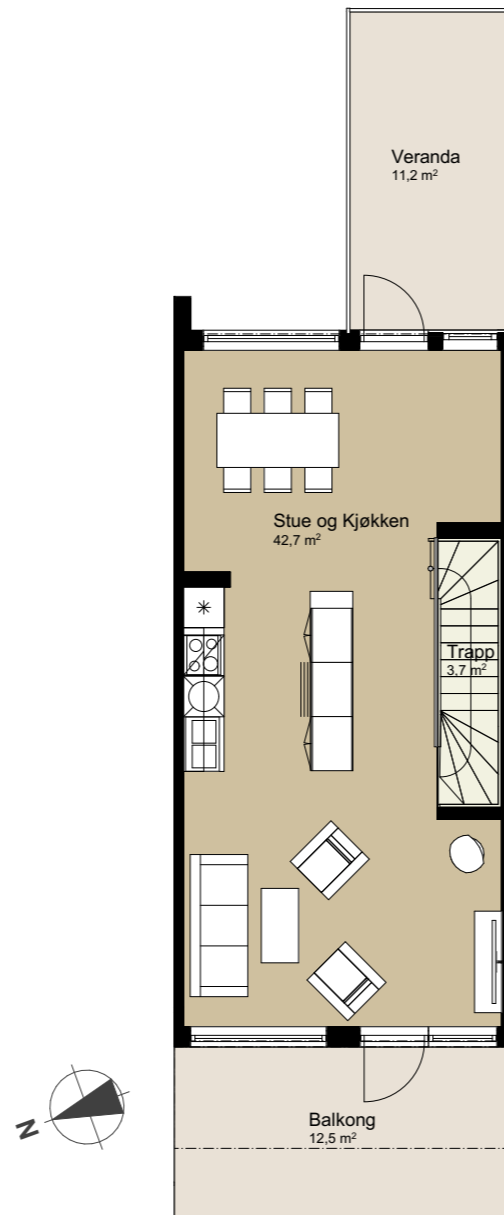
- 3 soverom
- Ekstra stue
- 2 bad
- Vaskerom
- Innvendig bod
- 3 uteplasser



Sokkel



1. etasje



2. etasje

# G6

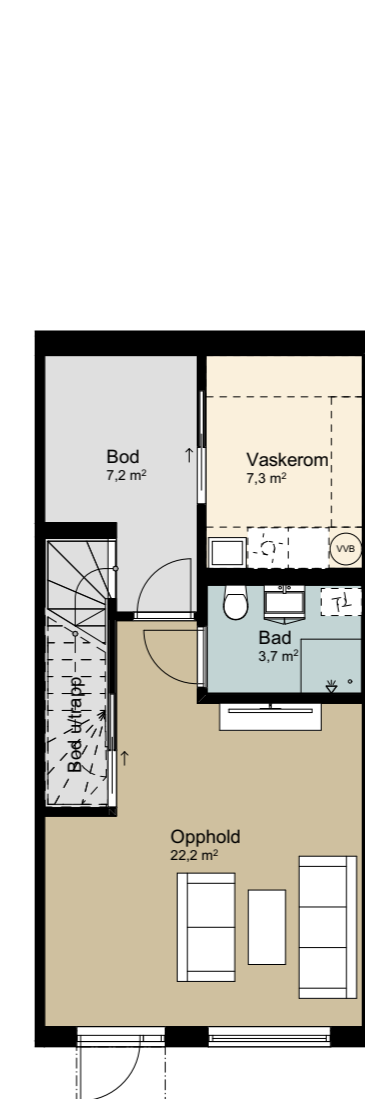
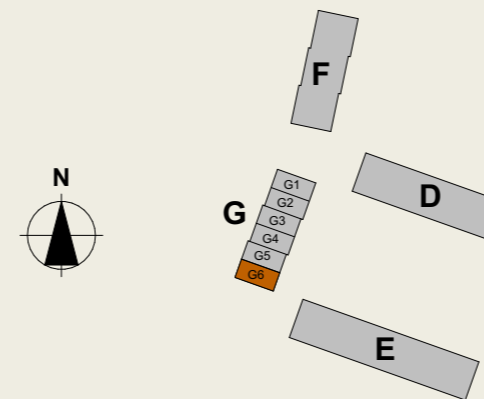
Bra-i: 140,6 m<sup>2</sup>

Bra-E: 5 m<sup>2</sup>

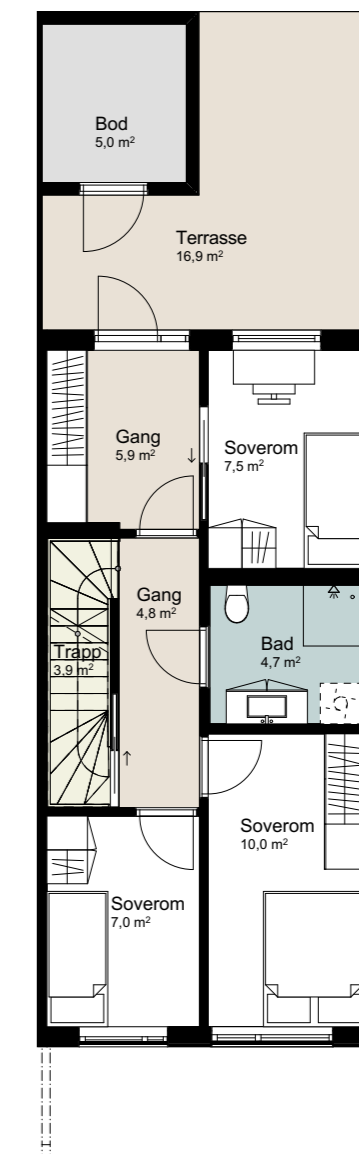
Bra: 145,6 m<sup>2</sup>

TBA: 40,6 m<sup>2</sup>

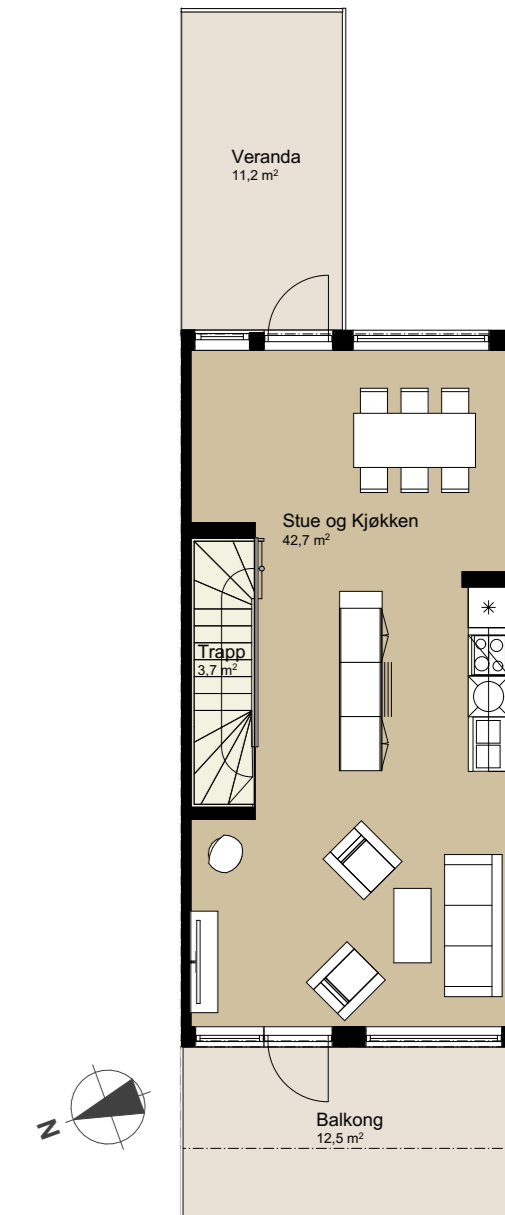
- 3 soverom
- Ekstra stue
- 2 bad
- Vaskerom
- Innvendig bod
- 3 uteplasser



Sokkel

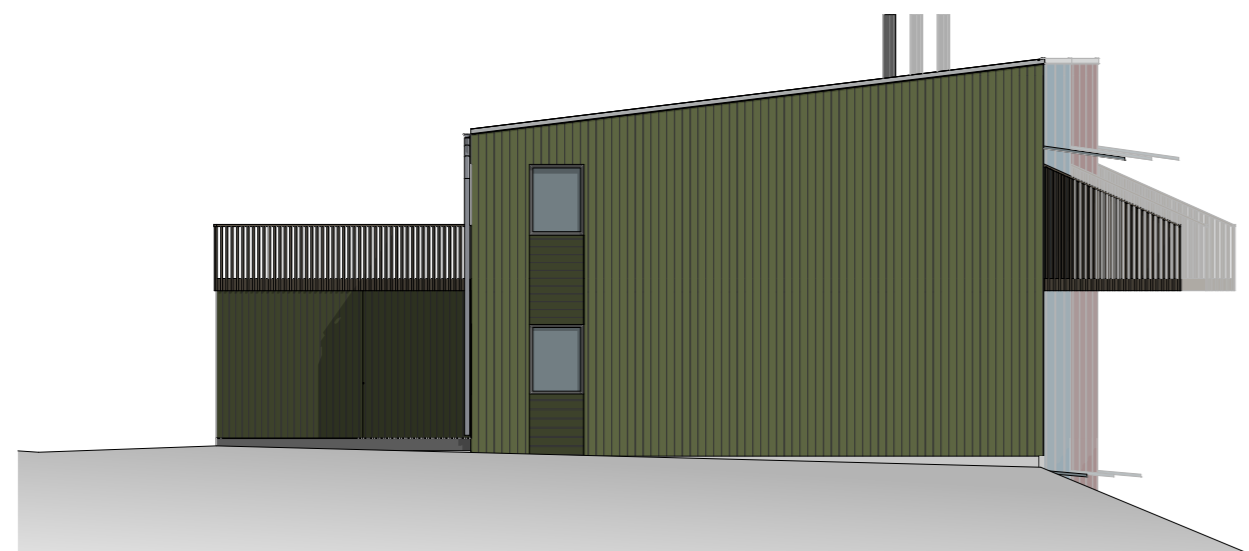


1. etasje

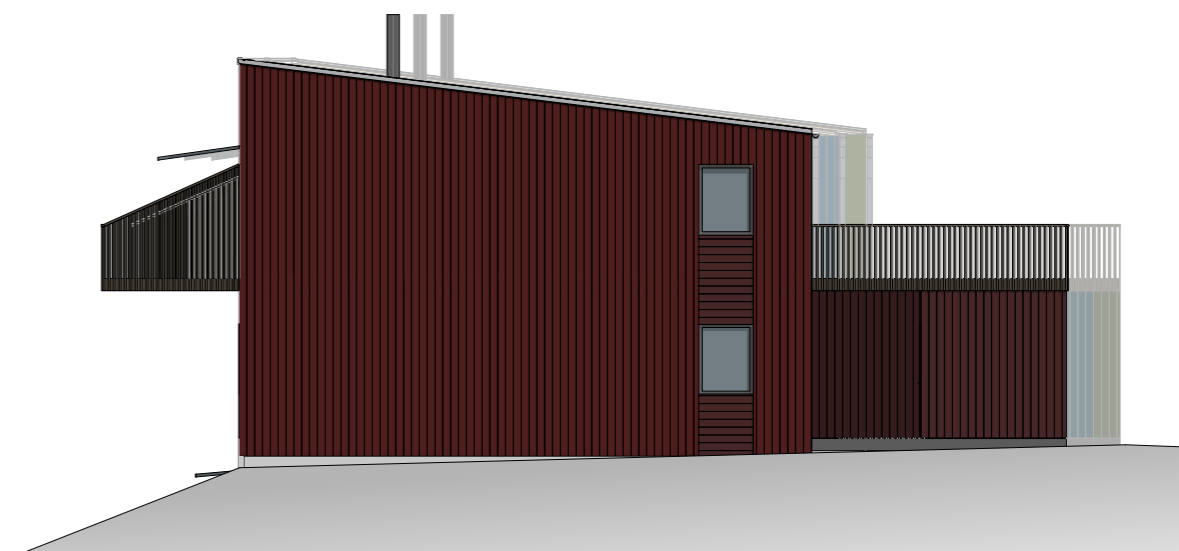


2. etasje

# Fasader



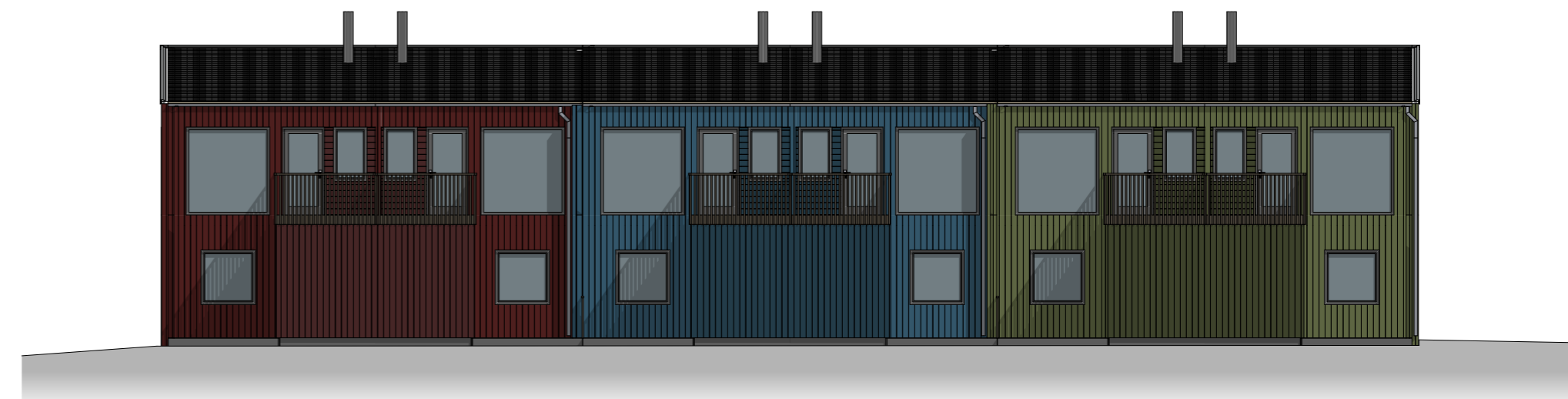
Fasade nord



Fasade sør



Fasade vest



Fasade øst



## Situasjonsplan

Kløvertunet trinn 2  
seks nye rekkehus





# 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 inn klima 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 oppussingskostnader

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



### Trygt kjøp

Etter første år i boligen gjennomføres det en 1-års befarings. 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.

# Deklarasjon

## LEVERANSEBESKRIVELSE Kløvertunet, Sjetnegrenda

28 rekkehus, adresse: Hallstein

### Innhold

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

### 1. Prosjektets art og omfang

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

### 2. Generelt

Boligen leveres nøkkelferdig med kvaliteter i henhold til denne beskrivelse.

Denne beskrivelse gjelder foran tegninger, illustrasjoner, brosjyrer og internett-opplysninger.

Boligene er ikke ferdig prosjektert, og det vil forekomme endringer før innflytting.

### 2.1 Reguleringsplan

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

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

### 2.2 Utomhusplan

Bebyggelsen er vist på utomhusplan fra 10.06.2025. Endringer vil forekomme.

### 3. Fellesarealer

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

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

- Utvendige fellesanlegg (lekeplass, gang- og tilkomstveier, avfall, belysning etc.)

- Felles postkaseanlegg leveres i eget stativ . Plassering avklares med Posten.

Endringer i fellesarealer kan forekomme.

### 3.1 Parkering

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

### 3.2 Boder

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

### 3.3 Avfallshåndtering

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

### 3.4 Uteareal

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

utvendig tappekran pr rekkehus.

## 4. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger.

### 4.1 Yttervegger

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

### 4.2 Vinduer og ytterdører

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

### 4.3 Innervegger

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

Vegger på bad leveres flislagt. Standard veggflis er hvit matt matt, 20x40 cm.

Vegger på bad leveres med badromsplate.

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

### 4.4 Sjakter

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

### 4.5 Innerdører

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

### 4.6 Dekker - gulv

Gulv på grunn blir utført i betong.

Etasjeskillere leveres som trebjelkelag.

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

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

Gulv i entre leveres med flis.

Gulv i vaskerom i sokkel leveres med gulvbelegg

Gulv i sportsbod blir utført i stålglattet betong.

### 4.7 Tak/himling

Himling/tak i gips som er nedforet for

fremføring av tekniske installasjoner leveres helsparklet og malt. I himlingene på badrom benyttes malte gipsplater

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

Overgang mellom vegg og himling leveres listefritt

### 4.8 Yttertak

Tak utføres som luftet pulttak med utvendig avrenning.

### 4.9 Kjøkken

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

Komplett kjøkken inkluderer: Induksjonspaltetopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjølfrys.

Kjøkkenventilator tilpasset øvrig innredning.

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

### 4.10 Terrasse og balkong

Terrasse/takterrasse leveres med dekke av trykkimpregnerte materialer

Balkong leveres med dekke av trykkimpregnerte materialer og rekkverk av trespiler.

Trykkimpregnert dekke leveres ikke beiset.

### 4.11 Listverk og utføring

Listverk leveres ferdig hvitmalt (klassisk hvit) fra fabrikk og med synlige spikerhull, skjøter, gjæringer osv.

Vinduer og dører i ytterveggene utføres i henhold til forskriftenes krav. Eksakt farge bestemmes senere.

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

## 5. Sanitærinstallasjoner

### 5.1 Generelt

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

- Ett sett dusjvegger som beskrevet under eget punkt om bad
- Ett opplegg for tilkoping av oppvaskmaskin på kjøkken
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad i sokkeletasje.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom sokkel.
- Opplegg for oppvaskmaskin, vann og avløp på oppholdsrom i sokkeletasje
- Ettgreps blandebatterier
- Dusjgarnityr (oppheng, armatur og dusjhode)

- Vegghengt toalett

### 5.2 Bad

Alle bad leveres med servant i underskap. Over servant leveres speilskap med tilhørende belysning.

Det leveres dusjvegger i klart sikkerhetsglass.

### 5.3 Varmeanlegg

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

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

Rekkehusene har separate varmtvann-løsninger.

### 6. Ventilasjon

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

individuelt for hvert rekkehus.

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

## 7. Elektroinstallasjoner

### 7.1 Generelt

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

Anlegget bygges opp med individuelle målere for leiligheter og egen for fellesarealer. Sikringsskap med automatsikringer plasseres i bod til hvert rekkehus.

### Leveransen inkluderer:

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

For øvrig gjelder NEK400.

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

punktene.

Det etableres spredenett for lading av el-bil.

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

### 7.2 TV/internett

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

### 7.3 Varmeutstyr

Se punkt 5.3

### 7.4 Nøkkelsystem

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

### 8. Andre installasjoner

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

hovedsak plassert på vegg i teknisk rom eller i våtrom.

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

## 9. Uteområder

Gangadkomst til rekkehusene leveres med asfaltdekke.

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

## 10. Tilvalg

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

- Annen type kjøkkeninnredning innenfor leverandørens utvalg
- Glassplate eller flis mellom benk- og overskap på kjøkken
- Annen type baderomsinnredning innenfor leverandørens utvalg

- Garderobeskap
- Annen type parkett, laminat eller gulvbelegg
- Annen type flis
- Annen type innerdører innenfor leverandørens utvalg
- Ekstra stikkontakter
- Diverse sanitærutstyr (dusjhjørne etc.)
- Malte kontrastvegger eller andre fargevalg
- Flere uttak for kabel-TV/bredbånd
- Annen type listverk
- Listverk ved tak
- Malt listverk etter montering (ikke synlige spikerhull)
- Innfelte downlights der det er teknisk mulig
- Separat toalett
- Annen type toalett (Geberit-ramme med aquafresh)
- Innbygd inngangsparti
- Elektronisk lås til ytterdør (TOBB-nøkkel)
- På bad i 1. etg kan opplegg for vaskemaskin gjøres som et tilvalg.
- Oppgradering til kjøkken på oppholdsrom i sokkeletasje (gjelder enheter på 140 kvm)
- Ildsted med tilkobling til pipe som er montert av utbygger fra underkant yttertak til over tak.
- Badekar
- Smartfunksjoner fra CTM/Lyng
- Oppgradering av vaskerom i sokkeletasje (gulvvarme i gulv og innredning)

Kjøper vil bli innkalt til et felles tilvalgsmøte

med utbygger for gjennomgang av leveranse og bestilling av eventuelle kundetilvalg. Kostnader knyttet til kundetilvalg forfaller til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten og skal senest betales ved overtakelsen av rekkehuset.

Følgende endringer tillates blant annet ikke:

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

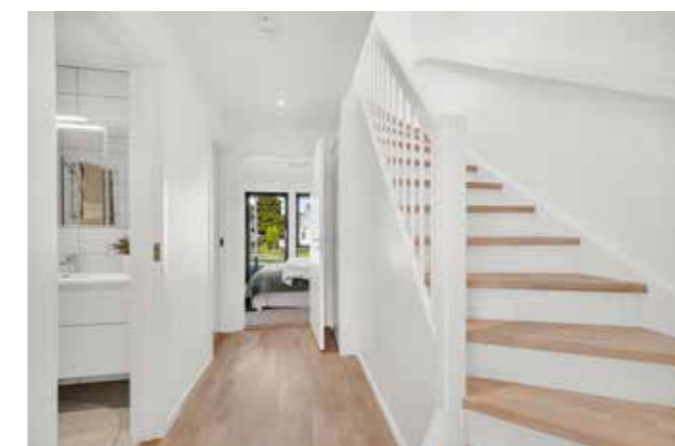
Trondheim, 10.06.2025

Boligbyggelaget TOBB

# Bli med på besøk i et ferdig rekkehus

De første boligene i Sjetnegrenda stod innflyttingsklare sommeren 2024. Se bilder fra et rekkehus i Lykketunet.

(Merk: annen planløsning)



# 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 fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles noen uker i forveien. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres



## 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.

det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



**TOBB Deleie**  
Powered by Coo

# Nøkkelen til egen bolig

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

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

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

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



## Medlemsfordel

50 % på etableringsgebyr hos Coo ved kjøp av bolig.



## Bygg egenkapital

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



## Eie hele boligen selv

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



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



Ta bilde med mobilen og les mer

# Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

**Vurderer du å kjøpe rekkehus på Sjetnegrenda, 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 betalingssevne 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)

### **Priseks. grønt boliglån:**

Nom. rente 4,89 %. Eff. rente 5,08 %.  
2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.495.365.  
Totalt kr 3.495.365.

# Kjøpsbetingelser

30.05.2025

sist oppdatert 10.04.26

## Meglerforetak:

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

Oppdragsnr.: 49250064

## Beskrivelse av prosjektet

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

Kløvertunet rekkehus, salgstrinn 2 består av 6 rekkehus.

Prosjektet Kløvertunet vil bestå av totalt 28 andeler i Kløvertunet Hallsteingård Borettslag (org.nr. 935 698 200), og de nye andelene vil innlemmes i borettslaget i takt med videre utbygging.

Feltet ligger på felt BK4 og BK5 i områdets reguleringsplan.

De øvrige trinnene med rekkehus og leiligheter i utbyggingsområdet vil bli organisert som eierseksjonssameier og/eller borettslag. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

## Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr i dag, Armfeltsvegen 80 - 90, 7081 SJETNEMARKA.

Eiendommen har pt. gnr./bnr. 322/301 i Trondheim kommune.

Hver bolig blir tildelt eget andelsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme andelsnummer.

## Tomt:

5.836,5 kvm. eiertomt når alle 28 andelene er ferdig utbygd og overlevert borettslaget. Tomten disponeres av andelseierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

## Regulering:

Eiendommen omfattes av Hallsteingård - Reguleringsbestemmelser (R20140007) av 18.02.2016.

Det er gitt rammetillatelse for BK3, BK4 og BK5 den 11.03.2022.

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

§ 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 8.1, 5. ledd, og punkt 9.5 for første del av

utbygging i FASE 2 med vilkår. Brukstillatelse og ferdigattest kan gis for inntil 300 boliger samt stasjonært avfallssuganlegg, barnehagen BH og eventuelt ungdomsskole når tilgrensende, nødvendig infrastrukturlegg og grøntanlegg er ferdigstilt. Dispensasjon gis under forutsetning av at:

- Grønnstruktur f\_G8 skal være ferdig opparbeidet før ferdigattest kan gis for de nye boligene på felt BK4 og BK5.
- For øvrig vil rekkefølgekrav bestemmeser slå når arbeide med resterende deler av FASE 2 blir satt i gang»

§ 9 REKKEFØLGEKRAV, punkt 9.6 evaluering av trafikk situasjon i byggetida:

Midlertidig dispensasjon er gyldig til det gis ferdigattest for bolig 75

Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 10.04.2025.

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

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Det informeres om at eiendommen som grenser til prosjektet også planlegges utbygd.

## Vei-vann-avløp:

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

## Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som 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.eiendomsmegler1.no](http://www.eiendomsmegler1.no), [www.finn.no](http://www.finn.no), eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

## Pris:

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

## Finansiering:

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, iht. bustadoppføringslovas §46 2.ledd.

Finansieringsbeviset kan bli videre formidlet til selgers/utbyggers byggelånsbank, og må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til overtakelse/overføring av oppgjør.

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 kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen, så kan selger:
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (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 deknings salg 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:

Etableringskostnad:  
Kr. 24.000,- pr. andel

Andelskapital (forskutteres av selger før overtakelse):  
Kr 10.000,- pr. andel

Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.: Kr 545,-

Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.:Kr 545,-

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Etableringskostnaden skal gå til dekning av:

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

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

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

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

Andelseierne bekoster abonnement via fellesutgiftene.

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

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

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti 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.

### Borettslaget/forretningsfører:

Kløvertunet Hallsteingård Borettslag er stiftet av utbygger og er på salgstidspunktet i ordinær drift med vedlagte vedtekter og husordensregler. Nye andeler vil innlemmes i dette borettslaget ved overtakelse. Borettslaget vil bestå av til sammen 28 andeler. Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB, som er forretningsfører.

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

### Medlemskap og forkjøpsrett i TOBB:

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

Innmelding kan gjøres på <https://tobb.no/for-deg/bli-medlem> eller ved å ringe TOBB på tlf 73 83 15 00. Innmelding i TOBB koster kr. 400,- . Årlig medlems-

kontingent påfølgende år er på kr 350, og faktureres via felleskostnadene.

Boligbyggelaget TOBB er forretningsfører og vil organisere opprettelsen av borettslaget og har tilgang til TOBBs fordelsprogram med gunstige avtaler på bl.a. forsikring, strøm og telefoni.

Det er forkjøpsrett for medlemmene i TOBB. Konferer megler vedrørende frist for å melde forkjøpsrett.

### Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader, bestående av driftskostnader og kostnad (renter/avdrag) på ev. fellesgjeld.

Driftskostnader iht. budsjett skal dekke bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, drift og avsetning vedlikehold fellesarealer og bygningsmasse, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), grunnabonnement for kabel-TV/internett og andre driftskostnader mv. I tillegg kommer kostnaden for fjernvarme, stipulert til kr 9,- pr. kvm/mnd. Kostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall.

Se vedlagt stipulert driftsbudsjett utarbeidet av TOBB.

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

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

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

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

### Fellesgjeld:

Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Det er pr d.d. stipulert med 5,30 % rente på fellesgjelden med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid. Det tas forbehold om rentesats, avdragsfrihet og løpetid. Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt.

Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter til å konferere megler vedr. ev. endring i

stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at avdrag på fellesgjeld kan begynne å løpe fra år 11. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode vil ifølge TOBB utgjøre kr 12.899,- - 12.923,- pr mnd. under forutsetning av dagens betingelser. Etter overtakelse vil borettslaget fritt kunne reforhandle låneavtaler.

Se vedlagte nedbetalingsplan utarbeidet av TOBB.

### Endring i innskudd:

I løpet av salgsprosessen har selger/utbygger anledning til å foreta prisendringer for ledige leiligheter i prosjektet. Det vil føre til at kjøperne må betale en annen kjøpesum (innskudd) enn det som i Borettslagets bygge- og finansieringsplan er oppgitt som pantsikret innskudd.

Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantsikrede innskuddet vil ikke bli sikret i pantedokument for innskuddene i Borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

For boliger hvor egenkapitalen/ innskudd utgjør mer/mindre enn 60 % av kjøpesummen, så skyldes dette marked-sjusteringen.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har inngått inngå avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld).

IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier kan nedbetale på boligens andel av fellesgjeld.

Det som i prislisen er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisen er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i fellesgjeldbankens pantedokument.

Kjøper kan selv bestemme størrelsen på andel fellesgjeld man ønsker å ha, ved å foreta en ekstra innbetaling av egenkapital i tillegg til innskuddet. Dette beløpet vil bli sikret med sideordnet 1. prioritets pant i pantedokument for fellesgjeld.

En innbetaling gjennom IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på Borettslagets fellesgjeld.

Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen som innskudd og egenkapital, og dermed ikke ha andel fellesgjeld.

IN-ordning vil ha vilkår, og kjøper gjøres kjent med at det kan påløpe en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtale.

Nedbetaling av andel fellesgjeld kan normalt gjøres et bestemt antall ganger i året med et avtalt minimumsbeløp pr. innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at en nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Det vil ikke være mulighet for innfrielse av felleslån før alle avtaler er signert mellom forretningsfører, boligselskap og långiver. Første mulighet for nedbetaling av fellesgjeld vil normalt være ved første forfall på felleslån etter signert avtale. Ta kontakt med forretningsfører for nærmere informasjon.

Merk at innbetaling etter IN-ordningen ikke kan foretas før alle 28 andeler er innlemmet i borettslaget.

### Garasje/parkering:

Det vil bli etablert utvendig parkeringsplass med 34 parkeringsplasser.

Hvert rekkehus disponerer 1 stk p-plass.

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

Borettslaget disponerer parkerings-

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

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

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

### Bod:

Alle leiligheter vil disponere 1 stk. utvendig bod, plassert utenfor hvert enkelt rekkehus.

Overtakelse av bodplass skjer samtidig med overtakelse av boligen.

### Velforening/Realsameie:

Borettslaget plikter å være medlem i

områdets velforening/realsameie som er/ ev. blir etablert i boligfeltet. Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

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

Velforeningen vil bli stiftet ved ferdigstillelse av felt BK4 og BK5.

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

### Leverandøravtaler:

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

- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- El-billading

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Selger:

TOBB, org.nr. 946629243.

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

### Selgers forbehold:

Selger tar ikke forbehold.

### Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse desember 2026 - januar 2027. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 01.02.2027.

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. Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

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

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

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

Ovennevnte informasjon om tilbakehold

gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

### Heftelser:

Det er lovbestemt panterett til borettslaget.

Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

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

1901/900105-1/107 01.10.1901 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1 1903/900150-1/107 05.09.1903 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om benyttelse av en vei Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1905/900133-1/107 05.12.1905 SKJØNN Ekspr.skjønn i anl. kommunens anlegg av kraftledning Fra Øvre Leirfoss Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1907/900140-1/107 25.05.1907 BEST. OM ADKOMSTRETT Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1908/900152-1/107 07.01.1908 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1908/900153-1/107 18.08.1908 SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1917/900359-1/107 03.07.1917 SKJØNN

Skjønn vedr. Fjæremsfossen. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1917/900360-1/107 03.07.1917 SKJØNN Skjønn vedr. Fjæremsfossen. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1927/900432-1/107 29.11.1927 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 21 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1928/903336-1/107 10.02.1928 BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Inneh. div. forpl. Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

1929/903336-1/107 12.07.1929 SKJØNN I anledning regulering av Selbusjøen Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1

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

DIVERSE PÅTEGNING	kreglement
Bestemmelse om tvangsinnløsning av årlig erstatning	Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
1929/903337-1/107 30.08.1929	1973/7260-1/107 24.05.1973 SKJØNN
ERKLÆRING/AVTALE	Elektriske kraftlinjer
Elektriske kraftlinjer	Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1	1979/20450-1/107 05.12.1979
1940/403626-1/107 23.12.1940	ERKLÆRING/AVTALE
ERKLÆRING/AVTALE	Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk.	Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1	1984/8124-1/107 07.05.1984
1958/407113-2/107 18.10.1958	ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSE OM VANNLEDN.	Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1	Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1
1960/401009-1/107 06.04.1960	Det vil/kan bli tinglyst avtale om pliktig medlemskap i velforening, se pkt. "Velforening".
ERKLÆRING/AVTALE	Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser som får prioritet foran pantedokument for fellesgjeld og innskudd.
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel	
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1	Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.
1960/401346-1/107 02.05.1960	Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte 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.
ERKLÆRING/AVTALE	
Vegvesenets betingelser vedtatt vedr. privat avkjørsel	
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 322 BNR: 1	
1971/758-1/107 19.01.1971	
ERKLÆRING/AVTALE	
Vedtagelse av kommunens vann- og kloak-	

**50** | Kløvertunet trinn 2 | Sjetnegrenda

### Offentlige forbehold:

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

## Generelle forutsetninger

### Kjøpsbetingelser:

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med ev. endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli 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 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. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av leiligheten, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.

Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelser 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 bestemmelser 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 kjøpere som ønsker å erverve leilighet 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:

Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt leilighet. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke

borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører vil årlig premie for medlemskap i sikringsordningen være en del av forretningsføreravtalen. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo leiligheten.

Kun fysiske personer kan eie andel.

Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller andeler opp til

10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene

for usolgte enheter.

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

#### Garantier:

For de leiligheter 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.

P.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 ferdigstillelsen av disse.

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

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 bustadoppføringslova er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

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

#### 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 normkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

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

Ved modul-/elementbygg, se selgers leveransebeskrivelse vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

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

kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

### Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

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

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige 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, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

Mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

### Avbestilling:

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

Dersom forbrukeren avbestiller etter at

igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslovas §§ 52 og 53.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

### Forsinkelse kjøper:

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring 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 selger/utbyggers ansvar for 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 bygnings-sakskyndig 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, regulering-splaner, 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 kontraktsposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet

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

b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og

c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar på 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.

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

### Markedsmateriell:

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.

### Transport/ending av avtalen:

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

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte.

Endring krever selgers samtykke.

### Vedlegg:

Utkast til budsjett, vedtekter og kommunal informasjon er vedlegg.

Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Avtaleforholdet reguleres av bustadoppføringslova, burettslagslova, som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Personvern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med 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 personvern-erklæring [www.em1.no/personvern](http://www.em1.no/personvern).

### Meglers vederlag pr enhet (eks mva.) som belastes selger:

Provisjon 1 % av total salgssum pr. enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,-

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.

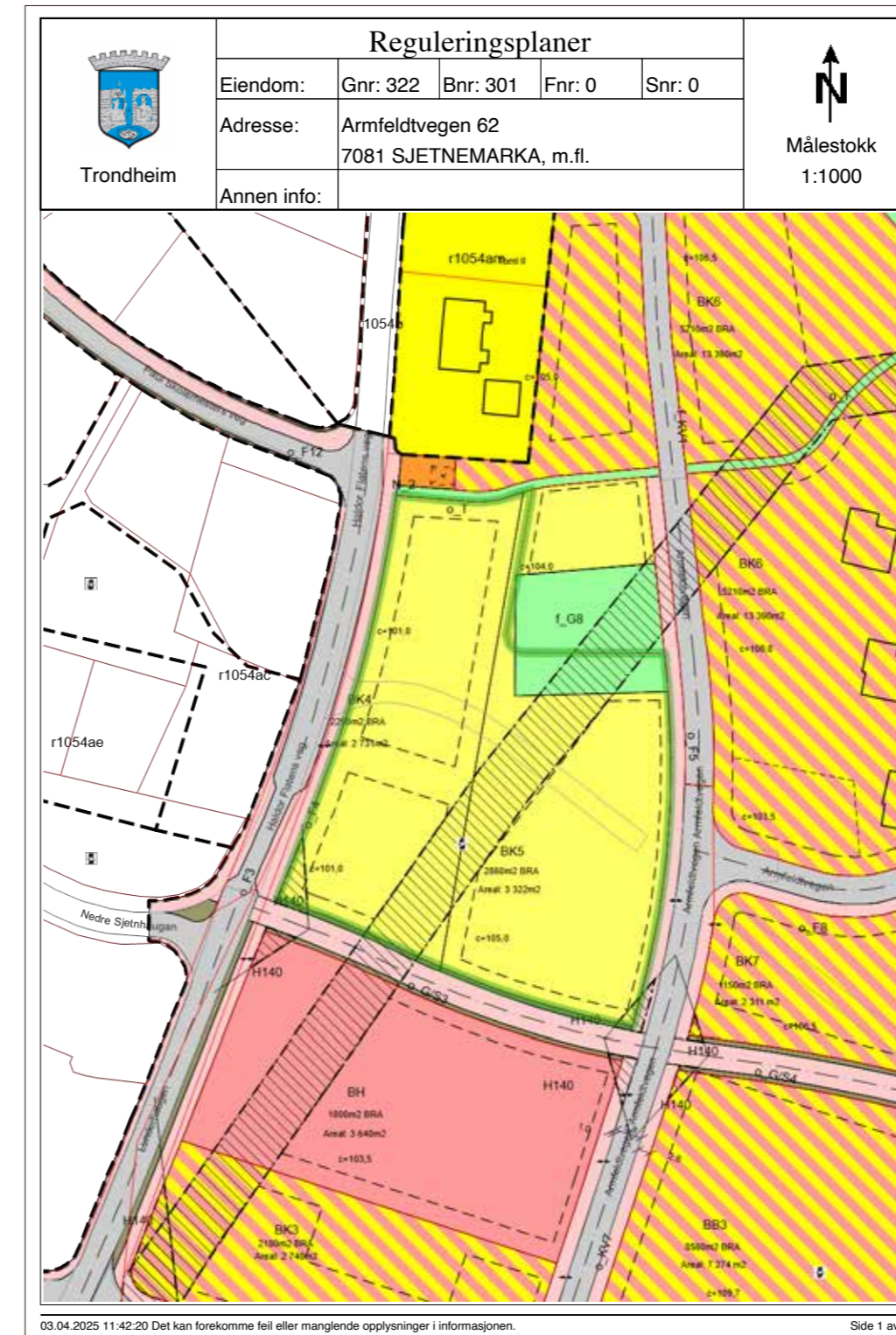
### Til orientering:

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.



# Vedlegg





# TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20140007  
Arkivsak:13/31923

## Hallsteingård, detaljregulering Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.02.2016  
Dato for godkjenning av bystyret: 18.02.2016

### § 1 AVGRENSNING

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

### § 2 AREALFORMÅL (§12.5 i PBL) 1.

#### 1. Bebyggelse og anlegg

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

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

#### 3. Grønnstruktur

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

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

- Grunnvannsforsyning	(H_120)
- Sikringsone – friskt	(H_140)
- Bevaring naturmiljø	(H_560)
- Faresone Ras og skredfare	(H_310)

5832/16

- Flomveg

(H\_320)

### § 4 BESTEMMELSER I REGULERINGSPLAN (§ 12.7 i PBL)

#### 4.1 Offentlige og felles formål.

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

#### 4.2 Illustrasjonsplan

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

#### 4.3 Landskapsplan

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

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

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

Uteareal skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

#### 4.4 Bilparkering

Det skal etableres bilparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

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

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

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

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

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

5832/16

5832/16

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

#### 4.5 Sykkelparkering

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Trondheim kommunes parkeringsveileder.

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

#### 4.6 Avfallsløsning bolig, avfallssug

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

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

#### 4.7 Avfall fra tjenesteyting og allmennnyttige virksomheter

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

#### 4.8 Støy

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

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

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

### § 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 5.1 Boligbebyggelse og bebyggelse med kombinert formål bolig/tjenesteyting.

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

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

5.2 Uteoppholdsareal Det skal opparbeides minimum 50 kvadratmeter uteoppholdsareal per 100

5832/16

5832/16

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

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

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

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

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

#### 5.4 Bebyggelsens høyde

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

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

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

5832/16

5832/16

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

#### 5.5 Bebyggelsens plassering og utforming.

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

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

Tekniske installasjoner skal trekkes tilbake minimum to meter fra gesims.

For feltene gjelder følgende krav:

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

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

#### 5.6 Bebyggelsens sammensetning

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

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

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

#### 5.7 Barnehage

Felt BH skal benyttes til barnehage.

#### 5.8 Idrettsanlegg (o\_1)

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

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

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

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

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

#### § 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### 6.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

##### 6.2 Offentlig anlegg

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

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

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

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

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

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

##### 6.3 Felles anlegg

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

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

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

#### § 7 GRØNNSTRUKTUR

#### 7.1 Fellesbestemmelser for grønstruktur

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

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

Det tillates ikke etablert gjerdar eller andre stengsler mellom felles og offentlig grønstruktur.

#### 7.2 Offentlig grønstruktur

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

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

#### Bestemmelsesområde #1 Skileik

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

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

#### Bestemmelsesområde #2 Parsellhager.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Felles grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

### § 8 HENSYNSSONER

#### 8.1 Sikringsone – friskt (H\_140)

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

#### 8.2 Grunnvannsforsyning (H120)

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

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

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

#### 8.4 Flomveg (H\_320)

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

#### 8.5 Bevaring naturmiljø (H560)

Eksisterende situasjon med vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.

### §9 REKKEFØLGEKRAV

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

#### 9.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

#### 9.2 Skole- og barnehagekapasitet

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

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

#### 9.3 Uterom

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

#### 9.4 Støyskjermingstiltak

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

#### 9.5 Offentlige og felles grøntanlegg

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

#### 9.6 Evaluering av trafikksituasjon i byggetida.

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

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

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

### §10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

#### 10.1 Anleggsstøy og andre ulemper fra anleggstrafikk

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

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

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

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

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

#### 10.3 Teknisk infrastruktur

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

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

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

#### 10.5 Samlet plan for hvert felt

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

#### 10.6 Geoteknikk

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

#### Vedlegg:

Illustrasjonsplan, datert 08.10.2015  
Temakart, kvartalslekeplasser, datert 27.3.2015  
Temakart, småbarnslek, datert 27.3.2015  
Faseplan, datert 6.11.2015

*Pita Ottervik*




**TRONDHEIM KOMMUNE**  
 Tråanten tjelte

 Byggesakskontoret  
 Dokumentnr.: BYGG-21/84561-44

ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS

Orkdalsveien 82  
7300 ORKANGER

Vår saksbehandler Matilde Lader	Saksnummer BYGG-21/84561 oppgis ved alle henvendelser	Kontaktperson Liv Marit Hage Vinje	Dato 10.04.2025
------------------------------------	---	---------------------------------------	--------------------

**Halstein Gård - felt BK3, BK4 og BK5, igangsettingstillatelse #3, for hus G inkludert oppføring av støyskjermer og utomhus for hele område BK4 og BK5**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	322/301/0/0
Ansvarlig søker:	ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS
Tiltakshaver:	TOBB BOLIGBYGG AS

**VEDTAK**

Byggesakskontoret gir igangsettingstillatelse.

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	Matilde Lader saksbehandler
---------------------------------	--------------------------------

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift*Kopimottaker: TOBB BOLIGBYGG AS  
TRONDHEIM BYDRIFT AVLØP

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 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>		

Side 2

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-21/84561	Dato 10.04.2025
--	-----------------------------	--------------------

**SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK****Generell informasjon**

Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 18.03.2025.

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

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar. Vi informerer om at planløsning kan bli tema for et senere tilsyn.

Søknaden gjelder igangsetting av alle arbeider for hus G, inkludert oppføring av støyskjermer, samt utomhus for hele område BK4 og BK5. Det er gitt rammetillatelse 11.03.2022 i delegasjonssak BYGG-21/84561-5.

**Ansvarsrett**

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

**GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING****Gebyrer og avgifter**

Saksbehandling av plan- og bygningstjenester er gebyrbelagt og faktura vil bli ettersendt. Vi ber om at dere betaler gebyrer og avgifter innen fristen. Ved en eventuell klage må også gebyrer og avgifter betales.

Under er en oppstilling over bestemmelser i gebyrforskrift for plan- og bygningstjenester i Trondheim kommune som legges til grunn for dette vedtaket:

§ 3-14 Igangsettingstillatelse

Gebyrforskriften 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 normtegnninger. Hvis tillatelse til avkjørsel er gitt av Byggesakskontoret, så må det innhentes nødvendig gravetillatelse fra Trondheim bydrift. Mer informasjon på: [www.trondheim.kommune.no/gravning](http://www.trondheim.kommune.no/gravning)**Bygg- og anleggsavfall**

Det må sendes inn sluttrapport og kvitteringer som dokumenterer at avfallet er riktig disponert før

Dokumentnr.: BYGG-21/84561-44

Side 3

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-21/84561	Dato 10.04.2025
--	-----------------------------	--------------------

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.

**Tilsyn**

Byggesakskontoret fører tilsyn med et utvalg av alle byggesaker. Dersom vi velger å føre tilsyn med dette tiltaket må dere være forberedt på å dokumentere at tiltaket prosjekteres, utføres og kontrolleres i tråd med TEK17, i samsvar med byggetillatelsen og med gjeldende arealplan. Dokumentasjon skal foreligge i tiltaket og være tilgjengelig for et eventuelt tilsyn, jf. SAK10 § 5-5 og TEK17 kap. 2 og 3.

**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 Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: [www.trondheim.kommune.no/gravning](http://www.trondheim.kommune.no/gravning)**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 endringssøknad 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. Saker som omhandler søknadspiktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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 til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget 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

Dokumentnr.: BYGG-21/84561-44

Side 4

TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret	Saksnummer BYGG-21/84561	Dato 10.04.2025
--	-----------------------------	--------------------

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.

**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. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Dokumentnr.: BYGG-21/84561-44

BOLIGBYGGELAGET TOBB

**KLØVERTUNET BORETTSLAG****TOBB**

11.04.2025

**BYGGE-  
OG  
FINANSIERINGSPLAN  
FOR  
KLØVERTUNET BORETTSLAG**

BOLIGBYGGELAGET TOBB

**KLØVERTUNET BORETTSLAG****TOBB**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

11.04.2025

Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Budsjettet er basert på 28 andeler i borettslaget. Det tas forbehold om endringer i stipulerte driftskostnader, organisering, priser, areal, gebyr og rentesatser.

**Sikkerhet for finansieringen**

Borettsinnskuddet fra andelseierne sikres med en felles pantobligasjon i borettslagets faste eiendom med prioritet etter avtalt lån. Lånet i bank sikres med en pantobligasjon i borettslagets faste eiendom.

**Felleskostnader**

Felleskostnader er fordelt på brøk (areal) på andelene, foruten kabel-tv/bredbånd, medlemskontingent TOBB som fordeles flatt.

Lånekostnadene (rentene) er fordelt i henhold til andel fellesgjeld. Lånevilkår er basert på 5,30%rente, 10års avdragsfrihet og deretter 30års nedbetaling, total løpetid 40 år.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagenes sikringsordning. Med TOBB som forretningsfører, er årlig premie for dette inkludert i forretningsførerhonoraret.

**Bygningforsikring**

Stipulert premie. Det er ikke innhentet tilbud. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt andelseier.

**Kabel-TV/Bredbånd**

Pris pr leilighet/måned er stipulert til kr 500,-

**Kommunale avgifter og renovasjon**

Inkluderer vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt (estimert). Stipulert årlig forbruk (vann/avløp) på 70m<sup>3</sup> pr andel.

**IN-ordning**

Hver andelseier betaler kr 750,- + mva. ved første gangs innbetaling og deretter kr 250,- per innbetaling. Minste innbetalingsbeløp er kr 60.000,-. Dette gebyret dekker kostnaden med behandling av IN-innbetalingen overfor bank, innlegging i system og utstedelse av avtaler.

**Oppvarming**

Antatt kostnad knyttet til oppvarming er estimert til 9kr/m<sup>2</sup> pr mnd (akonto), i tillegg kommer kostnader til installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leieavtale på trådløs fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann. Ønskes avtalen oppsagt tidligere må borettslaget betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden

BOLIGBYGGELAGET TOBB											
KLØVERTUNET BORETTSLAG											
BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 10											
11.04.2025											
ANTALL LEILIGHETER 28											
PRISUTVIKLING 1 % 2,50											
INTEKTER	Fordeling	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Innbetaling andelskapital		280 000									
Felleskostnader drift		652 181	668 485	685 197	702 327	719 886	737 883	756 330	775 238	794 619	814 484
Tillegg Kabel-TV/Bredbånd		168 000	172 200	176 505	180 918	185 441	190 077	194 828	199 699	204 692	209 809
Medlemskontingent TOBB		8 400	8 610	8 825	9 046	9 272	9 504	9 741	9 985	10 235	10 490
Kapitalkostnader		3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036
Sum inntekter		4 540 617	4 281 331	4 302 564	4 324 327	4 346 634	4 369 499	4 392 936	4 416 958	4 441 581	4 466 820
<b>KOSTNADER</b>											
Styrehonorar	Areal	25 200	25 830	26 476	27 138	27 816	28 511	29 224	29 955	30 704	31 471
Revisjonshonorar	Areal	12 000	12 300	12 608	12 923	13 246	13 577	13 916	14 264	14 621	14 986
Forretningsførerhonorar	Areal	81 600	83 640	85 731	87 874	90 071	92 323	94 631	96 997	99 422	101 907
Medlemskontingent TOBB	Flatt	8 400	8 610	8 825	9 046	9 272	9 504	9 741	9 985	10 235	10 490
Kabel-TV/Bredbånd	Flatt	168 000	172 200	176 505	180 918	185 441	190 077	194 828	199 699	204 692	209 809
Kommunale avgifter (vann&avløp)	Areal	95 693	98 085	100 537	103 051	105 627	108 268	110 974	113 749	116 592	119 507
Eiendomsskatt	Areal	140 000	143 500	147 088	150 765	154 534	158 397	162 357	166 416	170 576	174 841
Renovasjon	Areal	53 088	54 415	55 776	57 170	58 599	60 064	61 566	63 105	64 683	66 300
Løpende vedlikehold	Areal	42 000	43 050	44 126	45 229	46 360	47 519	48 707	49 925	51 173	52 452
Bygningsforsikring	Areal	89 600	91 840	94 136	96 489	98 902	101 374	103 909	106 506	109 169	111 898
Strøm fellesareal	Areal	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	16 971	17 395	17 830	18 276	18 733
Drifts- og serviceavtaler	Areal	84 000	86 100	88 253	90 459	92 720	95 038	97 414	99 850	102 346	104 904
Andre driftsutgifter	Areal	14 000	14 350	14 709	15 076	15 453	15 840	16 236	16 642	17 058	17 484
Sum kostnader		828 581	849 295	870 528	892 291	914 598	937 463	960 900	984 922	1 009 545	1 034 784
DRIFTSRESULTAT		3 712 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036
<b>FINANS. INN-/UTBETALINGER</b>											
Renter lån		3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036
Avdrag lån		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finansielle inn / utbetalinger		3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036	3 432 036
<b>ÅRSRESULTAT</b>											
ENDR. I DISP. MIDLER		280 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DISP. MIDLER 1.1.		0	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
DISPONIBL MIDLER 31.12.		280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000	280 000
<b>ØKNING FELLESK. FRA 1.1. (DRIFT):</b>		<b>0,00</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>	<b>2,50</b>

iv											
KLØVERTUNET BORETTSLAG											
11.04.2025											
Privat finansiering											
Lånebeløp:		64 752 000									
Rente %:		5,30									
Termingebyr:		90									
Antall avdragsfrie år:		10									
Antall år lånetid totalt:		40									
Antall leiligheter		28									
Antall innbet pr år		2									
Terminbeløp år 11:		2 167 099									
År	Renter	Avdrag	Restgjeld	Rente %	Terminbeløp	Renter pr. år	Avdrag pr. år	Betaling pr. år	Gj.snitt. pr leiligh.pr.md		
			64 752 000								
1	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
1	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
2	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
2	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
3	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
3	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
4	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
4	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
5	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
5	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
6	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
6	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
7	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
7	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
8	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
8	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
9	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
9	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
10	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018						
10	1 716 018	0	64 752 000	5,30	1 716 018	3 432 036	0	3 432 036	10 214		
11	1 716 018	451 081	64 300 919	5,30	2 167 099						
11	1 704 064	463 035	63 837 883	5,30	2 167 099	3 420 082	914 117	4 334 199	12 899		
12	1 691 794	475 306	63 362 578	5,30	2 167 099						
12	1 679 198	487 901	62 874 677	5,30	2 167 099	3 370 992	963 207	4 334 199	12 899		
13	1 666 269	500 831	62 373 846	5,30	2 167 099						
13	1 652 997	514 103	61 859 744	5,30	2 167 099	3 319 266	1 014 933	4 334 199	12 899		
14	1 639 373	527 726	61 332 017	5,30	2 167 099						
14	1 625 388	541 711	60 790 306	5,30	2 167 099	3 264 762	1 069 437	4 334 199	12 899		
15	1 611 033	556 066	60 234 240	5,30	2 167 099						
15	1 596 297	570 802	59 663 438	5,30	2 167 099	3 207 330	1 126 868	4 334 199	12 899		
16	1 581 171	585 928	59 077 510	5,30	2 167 099						
16	1 565 644	601 455	58 476 054	5,30	2 167 099	3 146 815	1 187 384	4 334 199	12 899		
17	1 549 705	617 394	57 858 660	5,30	2 167 099						
17	1 533 344	633 755	57 224 905	5,30	2 167 099	3 083 050	1 251 149	4 334 199	12 899		
18	1 516 550	650 549	56 574 356	5,30	2 167 099						
18	1 499 310	667 789	55 906 567	5,30	2 167 099	3 015 860	1 318 339	4 334 199	12 899		
19	1 481 614	685 485	55 221 081	5,30	2 167 099						
19	1 463 449	703 651	54 517 430	5,30	2 167 099	2 945 063	1 389 136	4 334 199	12 899		
20	1 444 802	722 298	53 795 133	5,30	2 167 099						
20	1 425 661	741 438	53 053 694	5,30	2 167 099	2 870 463	1 463 736	4 334 199	12 899		

År	Renter	Avdrag	Restgjeld	Rente %	Terminbeløp	Renter pr. år	Avdrag pr. år	Betaling pr. år	Gj.snitt. pr leiligh.pr.md
21	1 406 013	761 087	52 292 608	5,30	2 167 099				
21	1 385 844	781 255	51 511 352	5,30	2 167 099	2 791 857	1 542 342	4 334 199	12 899
22	1 365 141	801 959	50 709 394	5,30	2 167 099				
22	1 343 889	823 211	49 886 183	5,30	2 167 099	2 709 030	1 625 169	4 334 199	12 899
23	1 322 074	845 026	49 041 158	5,30	2 167 099				
23	1 299 681	867 419	48 173 739	5,30	2 167 099	2 621 755	1 712 444	4 334 199	12 899
24	1 276 694	890 405	47 283 334	5,30	2 167 099				
24	1 253 098	914 001	46 369 332	5,30	2 167 099	2 529 792	1 804 407	4 334 199	12 899
25	1 228 877	938 222	45 431 110	5,30	2 167 099				
25	1 204 014	963 085	44 468 025	5,30	2 167 099	2 432 892	1 901 307	4 334 199	12 899
26	1 178 493	988 607	43 479 418	5,30	2 167 099				
26	1 152 295	1 014 805	42 464 614	5,30	2 167 099	2 330 787	2 003 412	4 334 199	12 899
27	1 125 402	1 041 697	41 422 916	5,30	2 167 09				

<b>BOLIGBYGGELAGET TOBB</b>	<b>Totalkostnad</b>	<b>161 880 000</b>
<b>KLØVERTUNET BORETTSLAG</b>	<b>Fellesgjeld</b>	<b>40 %</b> <b>64 752 000</b>
	<b>Innskudd</b>	<b>60 %</b> <b>97 128 000</b>

I 1.04.25

Enhet nr.	Leil nr.	Areal BRA m2	Driftsdel felleskostn pr mnd. år 1	Kabel-TV/ Bredbånd pr mnd. år 1	Medl.kont. TOBB pr mnd. år 1	Lånedel renter pr mnd. år 1	Lånedel avdrag pr mnd. år 11	Total felleskostn pr mnd. år 1	Netto felleskostn pr mnd. etter skatt år 1
10	G1	140,0	2 155	500	25	10 954	2 918	13 634	11 225
11	G2	140,0	2 155	500	25	10 777	2 870	13 458	11 087
12	G3	140,0	2 155	500	25	10 777	2 870	13 458	11 087
13	G4	140,0	2 155	500	25	10 777	2 870	13 458	11 087
14	G5	140,0	2 155	500	25	10 777	2 870	13 458	11 087
15	G6	140,0	2 155	500	25	10 954	2 918	13 634	11 225
		3530,0	54 348	14 000	700	286 003	76 176	355 051	

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter i forbindelse med salgsstart av Kløvertunet Borettslag. Det gjøres oppmerksom på at endringer kan forekomme.

## Vedtekter for Kløvertunet Borettslag

(org. nr. xxx xxx xxx)

tilknyttet Boligbyggelaget TOBB

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

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

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

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Trondheim Kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget TOBB som er forretningsfører.

#### 1-3 Velforening

Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som vil bli etablert for boligområdet. Kostnadene ved forvaltning/drift av velforeningen vil bli fordelt på medlemmene.

Det henvises til velforeningens egne vedtekter.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 10.000,-

(2) Bare andelseiere i Boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget, jf. borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

#### 2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med disse vedtekter.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til leietakere med opsjon på å kjøpe andelen etter TOBBs modell «Leie før eie», jf. vedtektenes pkt. 1-1 (3).

(4) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

### 4-1 Boret og bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

## 4. Boret, bruksrett og bruksoverlating

### 4-1 Boret og bruksrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.  
(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

## 7. Felleskostnader og pantessikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

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

### 7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

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

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

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

### 8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

### 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

### 8-4 Representasjon og fullmakt

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

### 8-5 Styrets kommunikasjon med andelseierne

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

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



## TOBB Sjetnegrenda

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

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



NORSKE KVALITETS-PRODUKTER

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

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

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



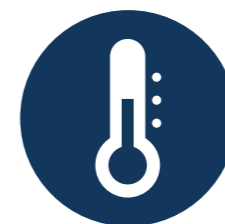
Med TOBB kvalitetsstandard elektro er du trygg på at vi har brukt det ypperste av produkter, for å sikre enkel bruk, lang levetid, de beste garantier og gjennomgående kvalitet.

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

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



Styring av lys



Styring av varme



Sikkerhet & Trygghet



Smarthus

# Frihet M 260 poeng



Frihet M gir deg 260 poeng slik at du kan velge hvor mye TV og/eller bredbånd du vil ha i fellesavtalen.

## Bredbåndshastigheter

50 Mbps 0 poeng	150 Mbps 40 poeng	250 Mbps 140 poeng	500 Mbps 240 poeng	750 Mbps 340 poeng	1000 Mbps 440 poeng
--------------------	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	------------------------

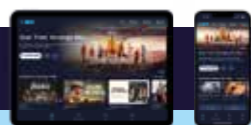
## T-We Basis (inkludert T-We App)

100 poeng



## T-We App er inkludert

Med T-We App får du TV- og strømmetjenesten T-We på mobil, nettbrett, Apple TV og Google TV.



## Valgfritt innhold (forutsetter T-We Basis)

### Strømmetjenester

Inkludert i T-We Basis	35 poeng	100 poeng (standard) / 140 poeng (premium)	80 poeng
90 poeng	50 poeng	10 poeng	

### Kanalpakker og strømmeinnhold

30 poeng	15 poeng	2 poeng	3 poeng	6 poeng	2 poeng
15 poeng	12 poeng	6 poeng	4 poeng	4 poeng	2 poeng

### Enkelkanaler

1-3 poeng per kanal



Produkttilbud og poengverdi på innhold kan bli endret. Enkelte innholdsvalg kan låses første 30 dager. Det blir gitt informasjon om dette ved bestilling.

## Tre eksempler på bruk av poeng



Hver enkelt boenhet kan fritt velge hvor mye bredbånd og/eller TV- og strømmetjenester de selv ønsker. Her er noen eksempler på hvordan beboere kan bruke poengene til å tilpasse tilbudet til sine behov. Bruker du mer poeng enn det du har inkludert, får du mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker. En poengpakke inkluderer 20 poeng og koster 29 kroner per måned. Du kan når som helst si opp dine ekstra poengpakker ved å fjerne innhold eller nedgradere bredbåndshastigheten din. Merk at du kun betaler for de dagene du har ekstra poengpakker. Gjør endringene på [telenor.no/mine-sider](https://telenor.no/mine-sider)

**T-We Basis**  
100 poeng

**Valgfritt innhold**  
120 poeng

**T-We Basis**  
100 poeng

**Valgfritt innhold**  
160 poeng

**500 Mbps**  
240 poeng

### Alltid WiFi

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

### Alltid på Nett-garanti

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

### Nettvern+

Et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider og beskytter deg mot digitale trusler.



## En enklere ladehverdag



### Lad bilen med spotpris og TOBB-rabatt

Elbillading er en viktig del av hverdagen for mange. Med Aneo får dere tilgang til smart, enkel og lastbalansert lading. Vi er opptatt av kvalitet og langsiktighet, og sikrer at ladeanlegget er bygget for morgendagens behov.

#### Inkludert i ladeabonnementet:

Forbruksbasert fakturering, med fastpris på nettleie og fast månedlig TOBB-rabatt

Full kontroll på forbruk og ladeøkter i appen Min Lader

Ladespesialistene våre på kundeservice følger opp alle spørsmål



### Enkel lading for beboerne – betal for det du bruker

Når ladeanlegget i boligselskapet ditt står klart kan du bestille ladeabonnement med spotpris hos oss. Som beboer av et boligselskap med TOBB-avtale får du alltid 50 kr rabatt på veiledende månedspris på ladeabonnementet.



### Ladeabonnement fra 299,-/mnd

#### LADABONNEMENTET DEKKER

- ✓ Leie av ladeboks
- ✓ Kundeservice, avregning og fakturering
- ✓ Drift, forsikringer og vedlikehold

#### I TILLEGG BETALER DU

- ✓ Spotpris per kWt
- ✓ Fastpris på nettleie per kWt
- ✓ Handelskostnader per kWt

Alt samlet på én faktura, eventuell strømstøtte trekkes automatisk fra fakturaen.

Oppstartspris 599,- Etableringskostnad kan tilkomme avhengig av avtale. TOBB-rabatt gjelder så lenge boligselskapet har en TOBB-avtale. Priser oppgitt per februar 2025. Se nettsiden vår for enhver tid gjeldende priser.

### Åpningstider kundeservice

Man-fre: 08-18, lør: 10-14

+47 464 26 000

post.mobility@aneo.com



Skann QR-koden for å lese mer om våre abonnementer



# Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

## Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på [smn.no](http://smn.no)

Grønt boliglån. Pris eks. pr. mai 2026:  
Nom. rente 4,94 %. Eff. rente 5,13 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.512.822. Totalt kr 3.512.822.  
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

SpareBank  
SMN **1**



## Bindende bekreftelse på kjøp for Kløvertunet, rekke G Hus. nr. \_\_\_\_\_

Innskudd iht. prisliste kr. \_\_\_\_\_

Fellesgjeld iht. prisliste kr. \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. prisliste

Stipulert bokostnad per måned iht. prisliste kr. \_\_\_\_\_

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

### FINANSIERING:

Bank \_\_\_\_\_ Kontaktperson \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

### Kjøper(e):

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



VELKOMMEN TIL  
**Sjetne-  
grenda**

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



**Ellen Johansen Nordskog**  
Eiendomsmegler  
+47 957 31 844  
[ellen.nordskog@em1.no](mailto:ellen.nordskog@em1.no)



**Malin Pedersen**  
Eiendomsmegler  
+47 911 64 806  
[malin.pedersen@em1.no](mailto:malin.pedersen@em1.no)