



# Funkisfritid på landet

24 fritidsboliger i moderne funkisstil i Malvik

EiendomsMegler **1**

# Innhold

Velkommen til Herjuanvegen.....	5
Om fritidsboligene .....	7
Plantegning .....	22
Leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser .....	25
Vedlegg.....	35
Budskjema .....	43

Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert april 2026.  
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



## Funkisfritid på landet – 24 fritidsboliger i Malvik

Velkommen til Kolonihagen i Herjuanvegen, en fantastisk mulighet til å eie en topp moderne fritidsbolig i funkisstil med stor takterrasse på 18 kvm, privat kolonihage, mulighet for drivhus, bilvei helt frem og privat parkeringsplass.

**Drømmer du om en helårs fritidsbolig i naturskjønne omgivelser og med kort vei til Trondheim sentrum? Nå har du sjansen!**



**Marianne Vasiljevic**  
Eiendomsmegler / Avdelingsleder  
marianne.vasiljevic@em1.no  
Tlf: 922 43 704



**David Novosad**  
Eiendomsmegler  
david.novosad@em1.no  
Tlf: 991 69 220

# Fritidsboliger med kvalitet

Funkisboligene er på to etasjer og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, entré, ekstra toalett, utvendig bod og takterrasse. Det er planlagt en høy standard på boligene med blant annet:

- ✓ Kjøkkenen fra Røskaft med integrerte hvitevarer
- ✓ Heltre gulv i 1-stavs eik
- ✓ Flislagt gulv på bad med gulvvarme



# Smarte hytter med takterrasse og moderne komfort

Hyttene åpen stue- og kjøkkenløsning på 21 kvadratmeter skaper en luftig og innbydende atmosfære. Badet i første etasje vil bli flislagt i delikate farger, i tillegg har du separate toalettrommet i andre etasje. På taket finner du takterrassen på hele 18 kvadratmeter, perfekt for avslapning og sosiale stunder.





## Dyrk drømmen i din egen hage

Rundt hytta får du ca. 250 kvm pent opparbeidet uteareal. Av dette er omtrent 200 kvm tilrettelagt for grønnsaksdyrking eller etablering av plen.

Kolonihagen gir også mulighet for å sette opp drivhus – perfekt for deg som ønsker å dyrke urter, grønnsaker og blomster gjennom sommeren. Med god lagringsplass i boden har du plass til alt nødvendig hageutstyr og redskaper.







# Fredelig beliggenhet med kort vei til Trondheim sentrum

**Fritidsboligene ligger kun 2 mil fra Trondheim sentrum – med bil er du der på ca. 25 minutter.**

## **Friluftsliv hele året – til fots, på ski og med båt**

Retten ved fritidsboligene ligger det flotte turområder som Herjuvatnet, Middagshaugen og Jonsvatnet. Ranheim Skiklubb preparerer turløyper rett i nærheten – perfekt for skiturer og friluftsopplevelser.

På Kuset i Jonsvatnet har du mulighet for å legge ut båten. Vannet kan benyttes både til regelmessig og fiske. Her har flere fått storørret på over én kilo, selv om den jevne fangsten gjerne ligger rundt 250 gram – akkurat passe til bålpanna.

I nærområdet finner du også spennende jaktterreng for småvilt og skogsfugl, med gode muligheter for både nybegynnere og erfarne jegere.



## Oversikt over hyttenummer:

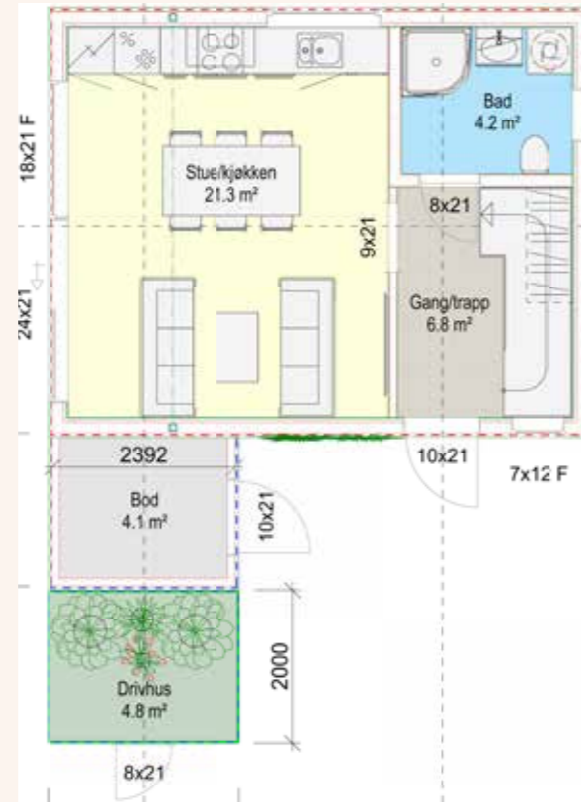


## Plantegninger

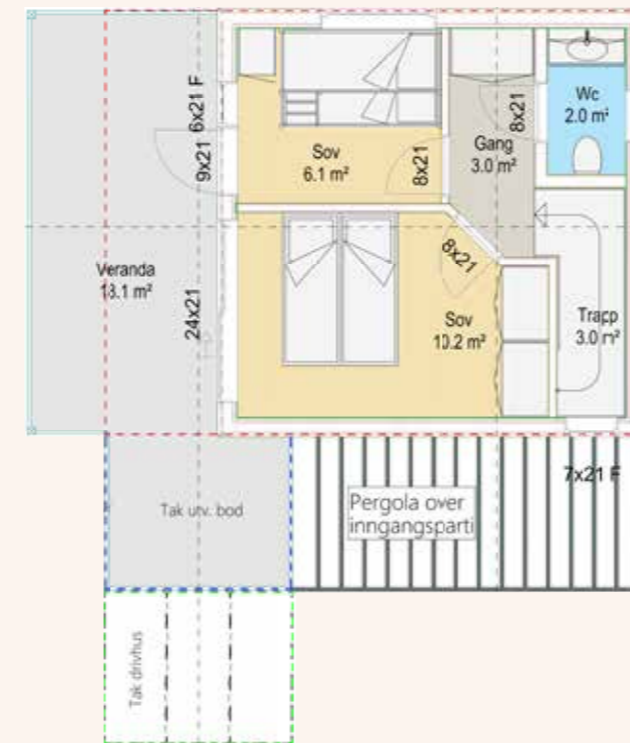
# Fritidsbolig med 2 soverom

- BRA-i** 59,3 kvm
- BRA-e** 8,9 kvm
- BRA** 68,2 kvm
- Tomtestr.** Fra 292 til 304 kvm
- Soverom** 2
- Veranda** 18 kvm i 2. etasje

Alle fritidsboligene har lik plantegning.



1. etasje



2. etasje

Hyttenr.	Tomtenr.	Tomtestr.
1	103	300 kvm
2	105	300 kvm
3	107	304 kvm
4	109	300 kvm
5	111	299 kvm
6	113	299 kvm
7	115	299 kvm
8	117	300 kvm
9	119	301 kvm
10	121	300 kvm
11	123	300 kvm
12	125	300 kvm
13	127	302 kvm
14	129	300 kvm
15	131	300 kvm
16	133	302 kvm
17	135	299 kvm
18	137	300 kvm
19	139	299 kvm
20	141	300 kvm
21	143	292 kvm
22	145	298 kvm
23	147	298 kvm
24	149	293 kvm



# Leveransebeskrivelse & kjøpsbetingelser

## Leveransebeskrivelse

### Utvendig

Hytta er oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Utvendig veranda i 2. etasje med glassrekkverk. (18 kvm). Utvendig bod isolert (4 kvm) kledd med OSB plater innvendig. Utvendig drivhus på ca.4 kvm.

Det er 3 utvendig lyspunkt hvorav 2 i andre etasje og 1 ved ytterdør 1. etasje.

Uteareal ca. 250 kvm. ferdig opparbeidet med ca. 30 cm matjord for dyrking av grønnsaker / plen på 200 kvm. Resterende er belagt med singel/grus.

### Innvendig

1. etasje. Stue og kjøkken åpen løsning med kjøkken fra Røskaft kjøkken i sort betong imitasjon.

Benkeplate i eik-imitasjon. Integrerte hvitevarer. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøll og frys. Ventilator i svart med kullfilter. Gulv i heltre enstavs eik. Vegger gips med malte overflater. Bad 1. etasje. Våtromsbelegg på vegg. Malt gips i tak. Flis på gulv med gulvvarme. Dusjhjørne og 90 cm innredning (120 på demohytte) Vegghengt toalett. Entre. Malte vegger i gips. Gulv i heltre enstavs eik.

Trapp opp til 2. etasje i furu malt i dempet svart med håndløper på vegg og stålspiler på gelender. Trinn i lakkert eik farge imitasjon.

2. etasje. Toalett med vegghengt toalett, servant og speil. Belegg på gulv lys tarkett. Malte vegger (60 cm innredning fra Røskaft på demohytte). Eget skap for varmtvannsbereder og vaskemaskin. Gang med

malte vegger og heltre enstavs eik på gulv. Begge soverom har direkte utgang til terrasse i 2. etasje hvorav hoved soverommet har heve/skyvedør. Og det mindre soverommet har veranda dør. Begge soverommene har heltre enstavs eikeparkett og malte vegger. Garderobeskap på hovedsoverommet.

Forts.

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

**Oppdragsnr.: 37250053**

**KJØPSBETINGELSER for boliger under oppføring i prosjektet HERJUANVEGEN KOLONIHAGEBY av 25.06.2025**

#### Beskrivelse av prosjektet:

HERJUANVEGEN KOLONIHAGEBY består av 24 fritidsboliger. Feltet ligger på felt FBH i områdets reguleringsplan.

Lek/grøntarealer, basseng, veg, parkerings og felleshus er planlagt skilt ut som egen matrikkelenhet. Denne eiendommen vil bli eid og driftet av utbygger, eller den utbygger utpeker. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht. antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

#### Adresse og matrikkelnummer:

Adresse:Herjuanvegen 103 - 149, 7560 VIKHAMMER.

Eiendommen har gnr. 27 bnr. 10 t.o.m. bnr. 33 i Malvik kommune.

#### Tomt:

Ca. 290 - 300 kvm. eiertomt. Se prisliste.

#### Regulering:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Herjuaune kolonihage med bestemmelser av

28.08.2023, PlanID: 201603.

Det er gitt igangsettingstillatelse for fem av fritidsboligene den 09.12.2024.

Rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan:

#### 7.1 Før igangsettingstillatelse

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/dokumentert og godkjent:

a) Herjuauvassbekken skal erosjonssikres langs deler av strekningen innenfor planområdet jf bestemmelse pkt. 5.1. Erosjonssikringen må anlegges 0,5 meter over beregnet flomvannstand.

b) Herjuvassbekken skal flomsikres med bruk av naturhermende løsninger, jf. bestemmelse pkt. 5.1.2.

c) Stikkrenne under adkomstveg skal byttes ut til 1 stk. 1800 mm rør dimensjonert for 200-årsflom.

d) Før tiltak innenfor 50 meter fra Vikhammerelva, skal det dokumenteres at følgende sikres:

- Ivaretar naturlig vegetasjonsbelte
- Ivaretar biologisk mangfold
- Ingen økt eller påvirket avrenning mot vassdrag

(jf. KPA § 8.18 Båndleggingssone Sagelva og Vikhammerelva (H740\_1 og H740\_2)

e) Fremmede arter må kartlegges i vekstsesong. Ved funn må det gjøres tiltak for å hindre spredning av disse.

f) Avkjørsel fra fylkesveg må oppfylle siktkrav jamfør

Statens Vegvesen sin gjeldende rammeplan for avkjørsler og vegnormaler. Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

#### 7.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for kolonihagehyttene skal følgende være ivarettet:

a) Fellesbygg skal være ferdig opparbeidet.

b) Lekeplass skal være ferdig opparbeidet.

c) Det må være dokumentert at det er tilstrekkelig med vann- og avløpskapasitet innenfor planområdet, samt slokkevann for brannvesenet.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

#### Vei-vann-avløp:

Eiendommen vil være tilknyttet privat vei. Vann og avløp er privat via private stikkledninger. Det vil bli etablert vann- og avløpsanlegg. 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 ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

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

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

Kommunen gjør oppmerksom på at det ikke kan innvilges ferdigattest for hver enkelt hytte, men at det først kan innvilges ferdigattest når alle hyttene (hele tiltaket - dvs de 5 første hyttene det er gitt IG for) er ferdigstilt.

#### Visning

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

## Økonomi

#### Pris

Se prisliste.

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

#### Finansiering

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper 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 dekningsalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

#### Omkostninger:

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi kr 7.500,-
- - Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 545,-
- - Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. kr 545,-

Tilknytning og abonnement kabel-TV/internett bekostes av kjøper. Selger informerer om at det er gravd ned fiberkabel langs hovedveien- Tilkoblingen bekostes av kjøper.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.

Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti 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.

#### **Renovasjon:**

Innherred Renovasjon vil fakturere den enkelte eier iht. gjeldende satser for fritidsbolig. P.t. er dekke kr. 569,- pr. eiendom.

#### **Parkering:**

Det medfølger tinglyst bruksrett til 1 stk. utvendig biloppstillingsplass på tomt for parkeringsplasser.

#### **Fellesfasiliteter:**

Det vil bli tinglyst bruksrett for alle hytteiere til eiendommen gnr. 27 bnr. 3 med felles Lek/ grøntarealer, basseng, veg, parkering og fellesthus. Med bruksretten følger pliktig deltakelse i drift og vedlikehold, blant annet til å dyrke hageparsellene i tråd med intensjonene for kolonihager. Se vedlagte erklæring som skal tinglyses.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller velforening. Utbygger har rett til å selge eiendommen gnr. 27 bnr. 3. Hytteeierne har i så tilfelle tinglyst forkjøpsrett.

Kjøper er forpliktet til å betale andel driftskostnader. Driftskostnader vil bli fakturert månedlig med forskuddsvis akonto med kr. 1.400,- pr. mnd. Driftskostnadene avregnes årlig.

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

## Øvrige kjøpsforhold

#### **Selger:**

Aasvold Utvikling AS, org.nr: 933612090.

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

#### **Selgers forbehold:**

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- At det forhåndsselges 8 av 24 fritidsboliger
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.06.2027.

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

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

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.

Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

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

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet.

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

#### **Offentlige forbehold:**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

#### **Overtakelse:**

Beregnet ferdigstillelse er 4 - 6 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 7 etter sletting av selgers forbehold.

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

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv 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 fritidsboliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelovergang 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.

#### **Utomhusarealer:**

Juridisk overtakelse av utearealer skjer samtidig med at fritidsbolig overtas. Ved overtakelse vil det gjennomføres en befaring av utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

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

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

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

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

Det skal ved hjemmeloverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

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

Det vil bli tinglyst en erklæring med plikter og rettigheter. Denne er vedlegg til salgsoppgaven.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

## Generelle forutsetninger:

#### **Kjøpsbetingelser:**

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. 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 boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder 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 boligen, 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 forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eiendom, på festet tomt er satsen 1 promille.

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

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

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

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når eiendommen 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.

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

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

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, 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/styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages 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 normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

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

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

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

**Tillegg-/ endringsarbeider:**  
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,

b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller

c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

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

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

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

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

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

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

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

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

#### **Forsinket levering:**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

#### **Energimerking:**

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

#### **Arealangivelse:**

Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

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

Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

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

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt:**

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

kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

#### **Endringer i gebyr/omkostninger:**

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

#### **VIDERESALG FØR OVERTAKELSE:**

Videresalg fra forbruker - transport 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 stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/Investor - salg etter Bustadoppføringslova

Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova §

1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2).

Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.

Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

#### **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/endring av avtale:**

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

Endring krever selgers samtykke.

#### **Vedlegg:**

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

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

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre

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

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

#### **Personvern:**

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

#### **Meglernes vederlag (eks. mva.) som belastes selger:**

Provisjon 1 % av totalt salgssum pr. enhet / visningshonorar kr. 3.200,- pr. visningsdag / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet

/ tilrettelegginghonorar kr. 6.040,- pr. enhet / markedsføring kr. 50.000,- / nettside kr. 70.000,-

I tillegg belastes selger Oppdragshonorar 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 inntar for innholdet.

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



## **Detaljregulering for Herjuaune kolonihage**

Reguleringsbestemmelser

Vedtatt dato: 28.08.2023

Dato for siste revidering: 05.05.2023

PlanID 201603

Saksnummer 2016/2921, 2023/193

### **§ 1 Planens hensikt**

Planens hensikt er å regulere et område for kolonihage med 24 kolonihagehytter. I tilknytning til kolonihagen skal det reguleres et felleshus, parkering, lekeområde og tilhørende grønnstruktur som skal fungere som intern adkomstveg i kolonihagen.

### **§ 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

#### **2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)**

- Prinsippene om universell utforming skal følges
- Kolonihagen skal ivareta gode materialvalg, harmoniske dimensjoner og funksjonelle løsninger. Dette skal bidra til at området fremstår som et helhetlig og estetisk fint område, bebyggelsen skal ha mørke naturfarger og trekledning. Kolonihagehyttene må ha utforming og en planløsning som ivaretar områdets kvaliteter med tanke på sol, lys og utsikt.
- Håndtering av overvann skal etableres i henhold til forslag til overvannstiltak jf kapittel 3.3.2 i Rapport fra Sweco datert 24.05.2022. Endelige løsninger for overvannshåndtering bestemmes i detaljprosjekteringsfasen.
- Gjennomføring av tiltak (bygging og graving) på planområdet skal følge bestemmelsene i forurensningsforskriften kap. 2 Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

#### **2.2 Automatisk fredete kulturminner**

- Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jf. Kulturminneloven § 3, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at Kulturminnemyndighetene i Trøndelag fylkeskommune og Sametinget varsles umiddelbart, jf. lov om

kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

#### **2.3 Massehåndtering/fremmede arter/forurensning**

- Eksisterende dyrkajord som fjernes i forbindelse med tiltak (for eksempel parkering/turveg) skal lagres og tilbakeføres som jord til bruk i kolonihagen.
- Dersom fremmede arter oppdages i anleggsperioden, skal tiltak for å hindre spredning ved masseflytting iverksettes.
- Det skal ikke tilføres fremmede og svartelistede arter i kolonihagen.
- Ved anleggsarbeid skal det gjennomføres tiltak for å unngå forurensning til luft, vann og jord.

#### **2.4 Teknisk infrastruktur/energi**

- Ved fremføring av kabler og ledningstraseer skal alle skjemmende spor etter inngrepet utbedres og naturlig vegetasjon reetableres.

#### **2.5 Fellesområder**

- Alle av kolonihagens eiere/medlemmer skal ha lik adkomst til kolonihagens fellesbygg, lekeareal, parkering og annet felles areal.

### **§ 3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)**

#### **3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg**

##### **3.1.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7)**

- Renovasjon: området skal ha eget anlegg. Renovasjonspunkt kan plasseres innenfor avsatt areal til parkering.
- Kommunens løsninger for gjenvinning kan benyttes for hageavfall.

##### **3.1.2 Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)**

- Sammen med søknad om tiltak (byggetillatelse) skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims-/mønehøyder. Situasjonsplanen skal i nødvendig grad ta med tilstøtende arealer selv om dette ligger utenfor tomtearealet. Situasjonsplanen skal vise overvannstiltak innenfor planområdet.
- Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres en plan som viser at støy og trafiksikkerhet for gående og syklende i bygge- og anleggsfasen er ivarettatt for beskyttelse av omgivelsene. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.
- For å hindre spredning av fremmede skadelige plantearter fra kolonihagens område og ut i naturen skal det utarbeides en plan for hvordan hageavfallet håndteres.

Side 2 av 6

Reguleringsplan for Herjuaune kolonihage

PlanID 201603

Avfallet skal håndteres i god avstand til Herjuvassbekken. Planen skal godkjennes av naturforvaltningen i Malvik kommune før brukstillatelse av kolonihagehyttene.

### 3.2 Kolonihage (FBH)

#### 3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Innenfor regulert byggegrense kan det settes opp ei kolonihagehytte, **bod** og drivhus.
- Tomteareal pr kolonihagehytte skal være maks 300 kvm.
- Maks BYA pr tomt er 50 kvm, hvorav maks BYA per kolonihagehytte er 40 kvm.
- Kolonihagehyttene bygges på støpt plate/ringmur.
- Kolonihagehyttene kan utformes med saltak, flatt tak eller pult-tak. Maks gesims er 6,5 meter og maks møne er 8,5 meter. Gesims- og mønehøyde skal måles fra gjennomsnittlig terreng rundt kolonihytta. Bygges hytta i 2 etasjer skal minst 20% av 2. etasje utformes som veranda.
- Maks gesims- og mønehøyde bod/drivhus: 3m
- Taktekking på kolonihagehytte skal være av sedum, impregnert tre eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Fasader på kolonihagehytte skal være av tre.

#### 3.2.2 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5)

- Adkomst til kolonihagehyttene skal skje til fots. Varelevering kan skje med bil.

#### 3.2.3 Tomteinndeling

- Illustrerte tomtegrenser i plankartet skal være retningsgivende ved fradeling.

#### 3.2.4 Drift av arealene

- Hageparsellene tilhørende hver kolonihage skal dyrkes i tråd med intensjonene for kolonihager, det vil si et areal hvor det kan dyrkes egen mat, blomster og hvor kolonihagen bidrar til å opprettholde gode livsvilkår for et bredt artsmangfold.
- Dyrkingsareal skal ivaretas under anleggsperioden.

### 3.3 Vann – og avløpsanlegg (f\_BVA)

- Innenfor området skal det etableres et fellesanlegganlegg for vann- og avløp jf overordnet VA-plan fra SWECO datert 24.05.2022. Hele anlegget skal være privat.
- Kolonihagehyttene skal tilkobles anlegget.
- Overflatevann skal håndteres jf overordnet VA-plan fra SWECO datert 24.05.2022.

### 3.4 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (f\_ASB)

- Innenfor området kan det etableres et felleshus til bruk for eierne av kolonihagehyttene. Her skal det kunne lagres grønnsaker samt være tilgang på et fellesrom med kjøkken.

Side 3 av 6                      Reguleringsplan for Herjuuane kolonihage                      PlanID 201603

- Taktekking på skal være av sedum, impregnert tre eller andre materialer med mørk ikke-lysreflekterende overflate.
- Maks BYA =100 kvm. Maks mønehøyde 8,5m.

### 3.5 Lekeplass (f\_LEK)

- Det etableres lekeplass for de minste barna med egnede lekeapparater. Prinsippene for universell utforming skal ligge til grunn for utforming av lekeplass.

## § 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 4.1 Kjøreveg (f\_KV og o\_KV)

- Vegen skal dimensjoneres for ti tonns akseltrykk, tilsvarende landbruksveg klasse 7.
- Grunneier av avkjørselen har ansvar for at siktkravene til enhver tid er tilfredsstillende. Dette innebærer at det aldri kan være sikthindre som er høyere enn 0,5 meter over bakkenivå innenfor siktsone. Dette inkluderer at trær, grøftevegetasjon og brøytekanter til enhver tid må holdes nede.

### 4.2 Annen veggrunn, grøntareal (AVG)

- Arealet inngår som offentlig vegformål, vegetasjonsområde.

### 4.3 Parkeringsplass (f\_PP)

- Parkeringsplass skal benyttes av brukerne av området. Det avsettes 1 parkeringsplass for hver hytte. Sykkelparkerer på egen tomt.
- Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er egnet for forflytningshemmede.
- Før bygging må tiltaket godkjennes gjennom byggesak.
- Evt stikkrenner under parkering skal være dimensjonert for perioder med mye nedbør jf beskrevet i rapport fra Sweco, Hydrologi, datert 07.08.2022.
- Om behov kan det plasseres trafo innenfor areal avsatt til parkeringsplass.

## § 5 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### 5.1 Naturområde – grønnstruktur (GN)

#### 5.1.1 Kantsone og erosjonssikring

- Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bestå for å sikre mot erosjon samt bevaring av naturmangfold. Innenfor deler av området skal det derimot kunne etableres en forstøtning av stein, plastring, for å forhindre erosjon av bekkeløpet der dette er en utfordring.

Side 4 av 6                      Reguleringsplan for Herjuuane kolonihage                      PlanID 201603

- Det skal sikres rask revegetering av kantsonen langs Herjuvassbekken der det er behov for inngrep. Der kantsonen er tynn i dag skal det også etableres ny vegetasjon som forsterker skråninga mot erosjon, bidrar til filtrering og styrker det biologiske mangfoldet langs bekken. Vegetasjonen i kantsonen skal bestå av stedege arter med busker og trær.

#### 5.1.2 Bekkeløp og flomsikring

- Bekken innenfor planområdet skal bevares og ved behov restaureres så nært opp til sin naturlige form og utstrekning som mulig (viktige morfologiske og hydrologiske forhold som variasjon i bunnsubstrat, vanndybde, vannmengde og kurver i bekkeløpet som gir variasjon i strømningsforhold).
- Det skal brukes naturhermende løsninger for å redusere hastighet på vannet i Herjuvassbekken. Tiltak i bekken skal ikke medføre vandringshinder for fisk. Det bør sees på løsninger der bredden på bekken økes for å gi bedre plass til vann ved flom. Steingrupper med stor stein som ligger vekselvis på hver side av bekken bør vurderes for å redusere energien på flomvann. Vedlikeholdsfrie tiltak skal prioriteres. Ved utarbeiding av tiltak skal det delta person med vannøkologisk- og fiskefaglig kompetanse.

### 5.2 Turveg (f\_TV)

- Adkomst inn i kolonihagefeltet reguleres som turveg og skal ikke benyttes som bilveg. Den kan opparbeides med grus eller annet fast dekke der dette er nødvendig for å lette fremkommeligheten. Under bygging av hyttene kan den benyttes som kjørbare veg. Det samme gjelder for evt nødsituasjoner. Etter bygging kan stien stenges med bom for å unngå evt bilkjøring i området.
- Maks bredde 3m.
- Stikkrenner under turveg skal være dimensjonert for perioder med mye nedbør.
- Før bygging må tiltaket godkjennes gjennom byggesak.

## § 6 Bestemmelser til hensynsoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

### 6.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

#### 6.1.1 Hensynssone sikkerhetssone frisikt (H140)

- I hensynssone frisikt skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstolper og høystammede trær kan vurderes særskilt.

Side 5 av 6                      Reguleringsplan for Herjuuane kolonihage                      PlanID 201603

### 6.2 Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (§ 11-8 c)

#### 6.2.1 Hensynssone bevaring grønnstruktur (H540)

- Innenfor området hvor det ikke skal erosjonssikres, skal eksisterende vegetasjon ivaretas for å sikre naturmiljø og biologisk mangfold langs Herjuvassbekken. Eksisterende bekk skal bevares så nært opp til sin naturlige form og utstrekning som mulig (viktige morfologiske og hydrologiske forhold som variasjon i bunnsubstrat, vanndybde, vannmengde og kurver i bekkeløpet som gir variasjon i strømningsforhold).

## § 7 Rekkefølgebestemmelser

### 7.1 Før igangsettingstillatelse

Innenfor områder avsatt til utbyggingsformål, kan utbygging ikke finne sted før følgende forhold er tilfredsstillende løst/dokumentert og godkjent:

- Herjuvassbekken skal erosjonssikres langs deler av strekningen innenfor planområdet jf bestemmelse pkt. 5.1. Erosjonssikringen må anlegges 0,5 meter over beregnet flomvannstand.
- Herjuvassbekken skal flomsikres med bruk av naturhermende løsninger, jf. bestemmelse pkt. 5.1.2.
- Stikkrenne under adkomstveg skal byttes ut til 1 stk. 1800 mm rør dimensjonert for 200-årsflom.
- Før tiltak innenfor 50 meter fra Vikhammerelva, skal det dokumenteres at følgende sikres:
  - Ivaretar naturlig vegetasjonsbelte
  - Ivaretar biologisk mangfold
  - Ingen økt eller påvirket avrenning mot vassdrag(jf. KPA § 8.18 Båndleggingssone Sagelva og Vikhammerelva (H740\_1 og H740\_2))
- Fremmede arter må kartlegges i vekstsesong. Ved funn må det gjøres tiltak for å hindre spredning av disse.
- Avkjørsel fra fylkesveg må oppfylle siktkrav jamfør Statens Vegvesen sin gjeldende rammeplan for avkjørsler og vegnormaler. Håndbok N100 Veg og gateutforming, legges til grunn.

### 7.2 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse for kolonihagehyttene skal følgende være ivaretatt:

- Fellesbygg skal være ferdig opparbeidet.
- Lekeplass skal være ferdig opparbeidet.
- Det må være dokumentert at det er tilstrekkelig med vann- og avløpskapasitet innenfor planområdet, samt slokkevann for brannvesenet.

Side 6 av 6                      Reguleringsplan for Herjuuane kolonihage                      PlanID 201603



MALVIK  
KOMMUNE

Areal og samfunnsplanlegging,  
byggesak

Dato: 09.12.2024  
Vår referanse: 2024/4982-5  
Saksbehandler: Tone Tyholt  
Deres referanse:

HÅRSTAD ENTREPRENØR AS  
Drammensvegen 55  
7224 MELHUS

## 27/19 - Herjuanvegen 121 - Tillatelse til tiltak - 5 kolonihagehytter

*Eiendom, gnr/bnr:* 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23  
*Adresse:* Herjuanvegen 121, 123, 125, 127 og 129, 7560 VIKHAMMER  
*Nytt areal (per eiendom):* Bebyggd areal: 50 m<sup>2</sup>, bruksareal: 68,2 m<sup>2</sup>  
*Tiltakshaver:* AASVOLD UTVIKLING AS  
*Søker:* HÅRSTAD ENTREPRENØR AS  
*Tiltak:* 5 kolonihagehytter

### Vedtak

Malvik kommune viser til søknad om oppføring av 5 kolonihagehytter.

Søknaden godkjennes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 på følgende vilkår:

- Arbeidet med rekkefølgekravet 7.1.b med ferdigstilling av kantsonen må ferdigstilles så snart forholdene ligger til rette for det. Det må sendes inn dokumentasjon på det utførte arbeidet.
- 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.
- Du kan ikke ta i bruk byggene før det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.
- Du må sende inn dokumentasjon på måling av radonkonsentrasjonen i byggene senest innen 1 år etter at brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Malvik kommune, saksnummer 2024/4982-5

- Før midlertidig brukstillatelse kan innvilges for kolonihagehyttene må det foreligge en godkjent plan for hageavfall jf. bestemmelse 3.1.2 bokstav c.
- Før midlertidig brukstillatelse kan innvilges for kolonihagehyttene må bokstav a til c i bestemmelse 7.2 være ivarettatt. Dokumentasjon sendes sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse.

### Klagerett

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

### Dokumentasjon

*Søknad*  
Tegninger og dokumentasjon ble mottatt 2. august, 30. august, 30. oktober og 4. desember 2024.

### Nabovarsling

Tiltaket er nabovarslet i henhold til plan- og bygningsloven § 21-3. Det er ikke kommet merknader.

### Planstatus

For eiendommen gjelder Detaljreguleringsplan for Herjuanet kolonihage av 28. august 2023. Eiendommene er regulert til kolonihage (FBH3).

### Beskrivelse av tiltak

Det er søkt om oppføring av fem kolonihagehytter på fem eiendommer: gnr/bnr 27/19, 27/20, 27/21, 27/22, 27/23.

Kolonihagehyttene skal være identiske. Hver kolonihagehytte skal ha:

- bruksareal på 59 m<sup>2</sup> samt bod på 4,1 m<sup>2</sup> BRA og drivhus på 4,8 m<sup>2</sup> BRA
- bebyggd areal på 40 m<sup>2</sup> for selve hytta, og 10 m<sup>2</sup> samlet for drivhus og bod, totalt sett 50 m<sup>2</sup> bebyggd areal per eiendom.

Hyttene oppføres i to etasjer med flatt tak, og takterrasse over deler av første etasje. Gesimshøyde oppgis til 6,3 meter. Gesimshøyde på bod/drivhus er 2,9 meter.

Kolonihagehyttene utstyres med stue/kjøkken, bad og gang/trapp i første etasje og to soverom, gang og wc i andre etasje. Fra andre etasje er det utgang til veranda. Det skal bygges bod og drivhus i tilknytning til hytta.

Det skal etableres pergola ved inngangspartiet, samt på takterrasse/veranda.

Alle kolonihagehyttene skal plasseres innenfor regulerte byggegrenser, og kolonihagehyttene vil plasseres i vestlig del av eiendommene.

Side 2 av 6

Malvik kommune, saksnummer 2024/4982-5

### Vurdering

#### Planstatus

Kolonihagehyttene vurderes til å være i samsvar med detaljreguleringsplanen vedrørende utforming, utnyttelse, plassering og høyder.

Det er satt krav til at det før igangsettingstillatelse skal dokumenteres at punktene i bestemmelse 7.1 bokstav a til f er løst/dokumentert og godkjent. Det er i søknaden redegjort for de enkelte punktene. Det er ett punkt som ikke er avsluttet enda på grunn av årstid, og det er knyttet til bokstav b om at bekken skal flomsikres med bruk av naturhermende løsninger. Det som gjenstår her, er å legge på anleggsgjord i kantsonen. Dette er uhensiktsmessig å gjøre på vinterstid når det er frost i bakken. Øvrig erosjonssikring er utført, og vi vurderer at rekkefølgekravet kan vurderes oppfylt, med vilkår om at kantsonen ferdigstilles så snart forholdene ligger til rette for dette, og at utførelsen av dette må dokumenteres og sendes inn.

Vi legger søkers opplysninger om rekkefølgekravene til grunn, og rekkefølgekravene vurderes tilfredsstillende løst/dokumentert og godkjent.

#### Byggegrunn

Det er i pbl. § 28-1 krav til at grunn bare kan bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det er i søknaden opplyst at tiltaket ikke skal plasseres i område for flom, skred eller andre natur- og miljøforhold etter pbl. § 28-1. Det er også et geoteknisk notat knyttet til detaljreguleringen hvor det er vurdert at det ikke er fare for områdeskred i henhold til veileder av NVE 1/2019.

#### Søknadspåtlige tiltak

Vi minner om at tiltak som turveg (f\_TV) som skal benyttes som adkomstveg og parkeringsplass (f\_PP) må omsøkes. Det samme gjelder etablering av vann- og avløpsanlegg og fellesbygg, som også er søknadspåtlige tiltak.

#### Plan for håndtering av hageavfall

Det må utarbeides en plan for håndtering av avfall jf. detaljreguleringens 3.1.2 bokstav c. Denne planen må være godkjent før midlertidig brukstillatelse kan innvilges for kolonihagehyttene.

### Annet

- Dere må søke om tilkobling av utvendig sanitæranlegg. Sluttmelding (ferdigmelding, bilder og kart med utmål på stoppekran) fra rørlegger skal sendes til virksomhet kommunalteknikk. Sluttmeldingen merkes med saksnummer og sendes til [postmottak@malvik.kommune.no](mailto:postmottak@malvik.kommune.no)
- Dere må montere vannmåler og reduksjonsventil i boligen. Vannmåleren utleveres av kommunen.
- For å få klart beliggenheten av eksisterende kabler, må dere ta kontakt med aktuelle kabelselskap før det igangsettes arbeid på tomta.

Side 3 av 6

Malvik kommune, saksnummer 2024/4982-5

- Vi gjør oppmerksom på at det ikke kan innvilges ferdigattest for hver enkelt hytte, men at det først kan innvilges ferdigattest når alle hyttene (hele tiltaket) er ferdigstilt.

### Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i saken:

Foretak:	Funksjon:	Tiltaksklasse:	Ansvarsområde:
HÅRSTAD ENTREPRENØR AS	SØK	1	Ansvarlig søker
TRØNDELAG MULTISERVICE AS	UTF	1	Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
MYRAN RØRSERVICE AS	PRO	1	Sanitærinstallasjoner
	UTF	1	Sanitærinstallasjoner
SP ENTREPRENØR AS	PRO	1	Veg-, utearealer og landskapsutforming inkl. bunnledninger
	UTF	1	Veg- og grunnarbeider inkl. bunnledninger
OPTIMERA BYGGSYSTEMER AS	PRO	1	Konstruksjonssikkerhet trekonstruksjoner
MURMESTER AUNE & HAMMRÅS AS	UTF	1	Plasstøpte betongkonstruksjoner

Med hilsen

Maia Bukten  
virksomhetsleder

Tone Tyholt  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og kan være uten underskrift.*

Vedlegg:  
Generell informasjon og klagerett  
Skjema for melding om igangsetting

Kopi til:  
AASVOLD UTVIKLING AS

Side 4 av 6

Generell informasjon	
<i>Gebyr</i>	Det skal betales gebyrer i samsvar med kommunens gebyrregulativ. Faktura ettersendes.
<i>Utstikking</i>	Vanligvis er det vi som utfører utstikkingen av tiltaket. Dersom utstikkingen utføres av andre, må det sendes inn dokumentasjon i henhold til standard for plassering og beliggenhetskontroll.
<i>Brukstillatelse (plan- og bygningsloven § 21-10)</i>	Når tiltaket er ferdigstilt må du søke om ferdigattest. Dersom du vil ta i bruk tiltaket før det er ferdigstilt, må du søke om midlertidig brukstillatelse. Tiltaket må ikke tas i bruk før vi har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
<i>Bortfall av tillatelse (plan- og bygningsloven § 21-9)</i>	Dersom du ikke setter i gang arbeidet innen 3 år, opphører tillatelsen. Det samme gjelder hvis arbeidet stoppes i mer enn 2 år. Dette gjelder også for dispensasjonsvedtak.
Klagerett	
<i>Klagerett (plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 28)</i>	Alle parter kan klage på vedtaket. Det første vi må ta stilling til er om du blir direkte berørt av tiltaket. Dersom du ikke blir det, kan klagen bli avvist etter forvaltningslovens regler om klage.
<i>Klagefrist (forvaltningsloven §§ 29, 30 og 31)</i>	Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok vedtaket. Klagen må være postlagt før fristen går ut. Ved spesielle omstendigheter er det mulig å klage etter fristen, ta eventuelt kontakt med kommunen.
<i>Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning</i>	Du har som hovedregel rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. forvaltningslovens §§ 18 og 19. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker å se saksdokumentene, har behov for hjelp til å utforme skriftlig klage, ønsker informasjon eller har andre spørsmål.
<i>Behandling av klagen</i>	Vi behandler klagen først. Vi skal behandle klagen innen 8 uker. Vi kan endre eller oppheve vedtaket. Hvis du ikke får medhold i din klage, sender vi klagen til Statsforvalteren. Statsforvalteren avgjør saken innen 12 uker.
<i>Klagens innhold (forvaltningsloven § 32)</i>	Klagen må være skriftlig, signert og nevne vedtaket det klages på. Klagen bør begrunnes.
<i>Hvor skal klagen sendes?</i>	Du kan sende klagen til <a href="mailto:postmottak@malvik.kommune.no">postmottak@malvik.kommune.no</a> eller Malvik kommune, Postboks 140, 7551 Hommelvik

**Melding om igangsetting**

Vi ber om at du melder fra om igangsetting på vår [nettside](#). Eventuelt kan du fylle ut dette skjemaet og sende det til <mailto:postmottak@malvik.kommune.no> eller per post til Malvik kommune, Postboks 140, 7551 Hommelvik.

Vår ref.: 2024/4982

<i>Eiendom, gnr./bnr.:</i>	27/19
<i>Adresse:</i>	Herjuanvegen 121, 7560 VIKHAMMER
<i>Tiltakshaver:</i>	AASVOLD UTVIKLING AS
<i>Søker:</i>	HÅRSTAD ENTREPRENØR AS
<i>Tiltak:</i>	5 kolonihagehytter

Tiltaket igangsettes: \_\_\_\_\_ Antatt ferdigstillelse: \_\_\_\_\_

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

Dokumentet returneres:  
Brauten Eiendom as  
Postboks 6054 Torgarden  
7434 Trondheim - orgnr.917 066 221

**ERKLÆRING HERJUAUNET KOLONIHAGE****1. RETTIGHETER GNR 27 BNR 10-33 I MALVIK KOMMUNE**

Den til enhver tids hjemmelshavere, heretter kalt Eier, av gnr. 27 bnr.3, gir med dette alle parseller i Herjuaunet kolonihage med planID 201603, gnr.27 bnr.10-33 -heretter kalt Rettighetshaver, rett til å;

- benytte felles grøntarealer på område HN og f\_TV,
- benytte parkeringsplass på område f\_pp, med inntil 1 parkeringsplass per matrikkelenhet,
- benytte kjølerom etablert på område f\_ASB,
- benytte utstyrsbod på område f\_ASB,
- benytte møterom/festlokale på område f\_ASB ,
- benytte badebasseng på område f\_ASB,
- benytte lekeplass/lekearealer på område f\_LEK,

Rettighetshavere har forkjøpsrett ved hjemmelshavers salg iht pkt 3(2) av eiendommen gnr 27 bnr 3.

**2. FORPLIKTELSER GNR 27 BNR 10-33 I MALVIK KOMMUNE**

- For alle kostnader knyttet til rettigheter i punkt 1, forplikter Rettighetshavere å dekke sin andel av kostnader til drift og vedlikehold, herunder også fremtidig vedlikehold og oppgraderinger. Dette gjelder også for evt. offentlige pålegg og kostnader knyttet til disse.
- Kostnader fordeles på alle Retighetshavere, med 1 andel per matrikkelenhet. Andelsmessige kostnader kan faktureres forskuddsvis hver måned med akontobeløp som avregnes årlig i forhold til faktiske kostnader.
- Rettighetshavere må påregne betaling av leie for eksklusiv bruk av fasiliteter.
- Rettighetshavere er forpliktet til å dyrke hageparsellene i tråd med intensjonene for kolonihager.

**3. RETTIGHETER GNR 27 BNR 3 I MALVIK KOMMUNE**

Eier forbeholder seg retten til å;

- foreta utleie av fasiliteter angitt i punkt 1 til eksterne, dog ikke på bekostning av Rettighetshaveres bruk,
- selge/overdra eiendommen med dens etablerte anlegg til Rettighetshavere av gnr.27 bnr. 10-33 etter en periode på minimum 5 år etter alle kolonihagehytter er ferdigstilt og overtatt.

**4. FORPLIKTELSER GNR 27 BNR 3 I MALVIK KOMMUNE**

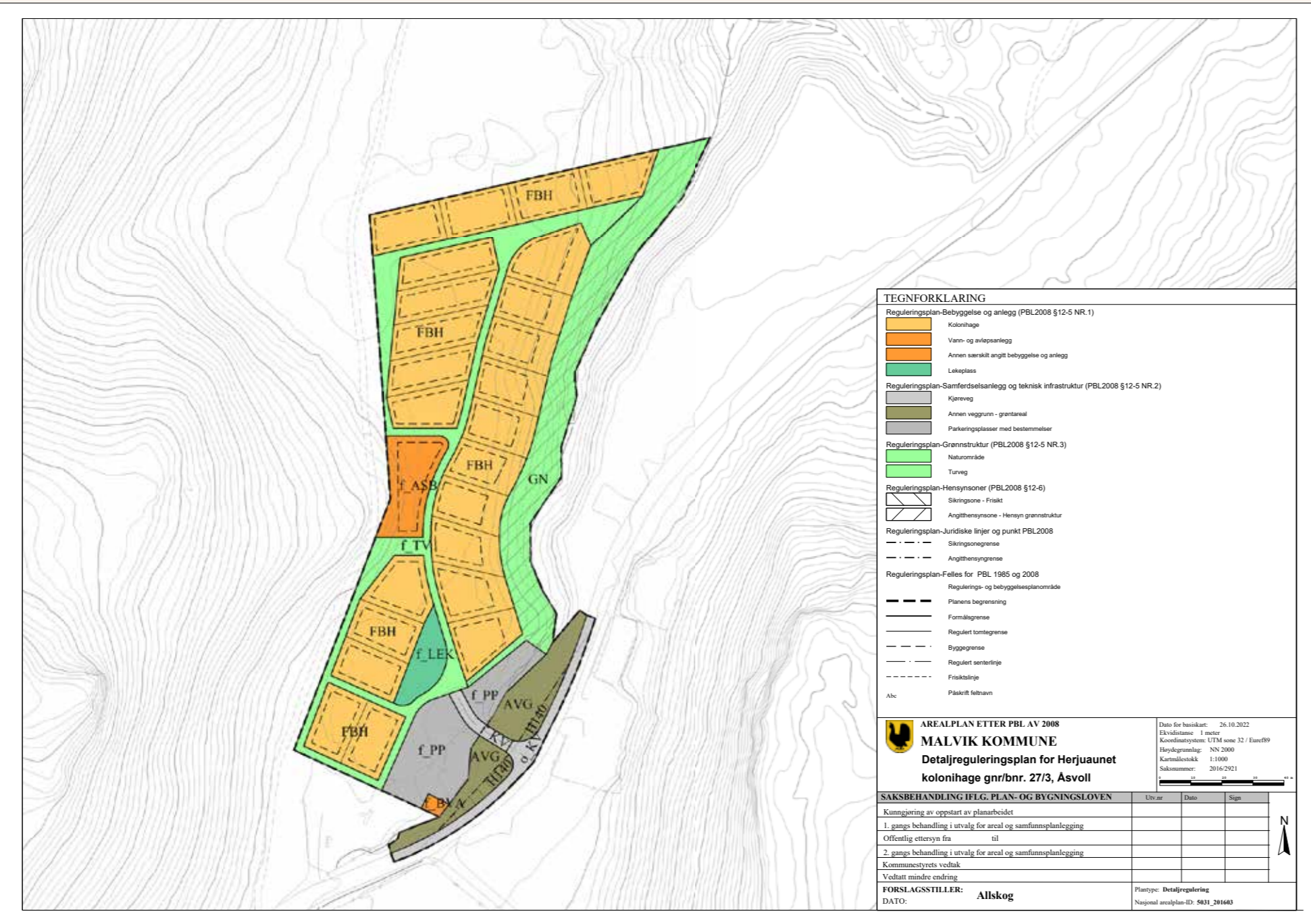
- Eier skal alltid varsle Rettighetshavere i god tid, før oppstart av omfattende vedlikehold eller vesentlig utbedring av fasiliteter.
- Eier plikter å drifte, vedlikeholde og holde eiendommen med tilhørende anlegg forsikret på en slik måte at bruksretten til enhver tid opprettholdes.

Denne erklæring kan tinglyses.  
Alle eiendommer ligger i Malvik Kommune.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver til gnr.27 bnr.3, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 og 33.

v/ Ketil Herjuaunet  
f.nr: 020764



## Bindende bekreftelse på kjøp for Herjuanvegen Kolonihageby Bolig nr. \_\_\_\_\_

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

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

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

### FINANSIERING:

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

Telefon: \_\_\_\_\_ 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 salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

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

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Kjøper(e):

Navn \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

Navn \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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



**Marianne Vasiljevic**  
Eiendomsmegler / Avdelingsleder  
marianne.vasiljevic@em1.no  
Tlf: 922 43 704



**David Novosad**  
Eiendomsmegler  
david.novosad@em1.no  
Tlf: 991 69 220

EiendomsMegler 