

# GRAND FIÆRE

TRINN 2

**53 nye leiligheter**

43–162 m<sup>2</sup>

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.  
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert oktober 2025.

# Innhold

Velkommen til Grand Fiære – trinn 2.....	5
Tiden din er verdifull .....	11
Med fokus på miljø og komfort .....	13
Nabolaget.....	22
Fordeler med nybygg .....	27
Situasjonsplan.....	30
Etasjeplaner og plantegninger .....	33
Leveransebeskrivelse.....	71
Kjøpsbetingelser.....	79



*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*

# Velkommen til Grand Fiære – trinn 2

**Etter den store suksessen med første byggetrinn, er det nå klart for neste kapittel i utviklingen av den nye bydelen ved fjorden.**

Grand Fiære trinn 2 byr på 53 attraktive leiligheter fordelt på to moderne bygg – helt i sjøkanten. Her får du den perfekte kombinasjonen av maritim atmosfære, moderne arkitektur og nærhet til sentrum. Leilighetene kommer i flere størrelser, fra effektive og smarte planløsninger til romslige leiligheter med ekstra god plass. Alle får gjennomtenkte løsninger, gode lysforhold og romslige uteplasser der du kan nyte den flotte utsikten over sjøen.

Under byggene finner du et praktisk garasjeanlegg med parkering for både bil og sykkel. Her vil det også bli tilrettelagt for sportsboder, kajakkbod og eget område for vask og reparasjon av sykkel – perfekt for deg som liker en aktiv livsstil.

Fellesområdet vil få et vakkert grønt preg med hyggelige lekeplasser, beplantning og en sjarmerende promenade langs sjøen. Dette blir et sted der både store og små kan trives, enten du vil ta en rolig spasertur langs vannet eller nyte solen på benken utenfor.

Grand Fiære trinn 2 er stedet for deg som ønsker en moderne og lettstelt bolig i naturskjønne omgivelser – midt i hjertet av byen.



*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*





*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*





# Tiden din er verdifull

Nybygde leiligheter krever lite vedlikeholdsarbeid sammenlignet med en enebolig. Dette frigjør tid og ressurser som kan brukes på andre aktiviteter. Om du er glad i fleksibilitet og liker å reise gir livet i leilighet deg større mobilitet, det er enklere å forlate en leilighet for kortere eller lengre perioder uten bekymringer for hagearbeid eller sikkerhet.

Vi tror på å skape et sosialt miljø der naboer blir venner. Å bo i et leilighetskompleks er ikke bare praktisk, men gir også en mulighet til å dyrke et sosialt liv med naboer. Gode relasjoner er knyttet til bedre fysisk helse og med nære naboskap vil spontane møter og økt samhandling gi mulighet til utvikling av langvarige vennskap.



# Med fokus på miljø og komfort

Leilighetene vil bli bygget med betongelementer produsert av lavkarbonbetong, som gir en betydelig reduksjon av klimagassutslipp ved produksjon. Gjennom hele bygningens livssyklus vil betongen absorbere karbondioksid, opp mot en femtedel av mengden som oppsto under produksjon.

Betong er skapt for å vare. Et betongbygg krever lite vedlikehold, påvirkes ikke av mugg eller råte og beholder sine gode egenskaper over tid. De mest miljøvennlige byggene er de som står lenge og tåler norsk klima. I tillegg er bygg i betongelementer svært energigjerrige, ettersom betong er et tungt og termisk tregt materiale som kan lagre på kulde og varme. Dette gir gode muligheter for både energieffektivisering og lav energibruk til oppvarming og kjøling av bygningen. Energibesparelsen betyr reduserte kostnader for deg, samt lavere utslipp av klimagasser gjennom hele byggets levetid.

Mye av energien til tappevann og oppvarming av leilighetene i Grand Fiære hentes fra energibrønner som bores dypt ned under bakken. Bergvarmen her nede er en bærekraftig energikilde, da jorden fungerer som en naturlig varmelagringsenhet og bergvarmepumper effektivt utnytter dette. Dette gir en stabil og pålitelig tilførsel av energi uavhengig av tid på året og værforhold på overflaten. Vannbåren gulvarme sørger for jevn oppvarming og mulighet for å regulere varmen i ulike soner og rom. Det er lydløst og usynlig med tanke på estetikk og muligheter ved innredning.



*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*





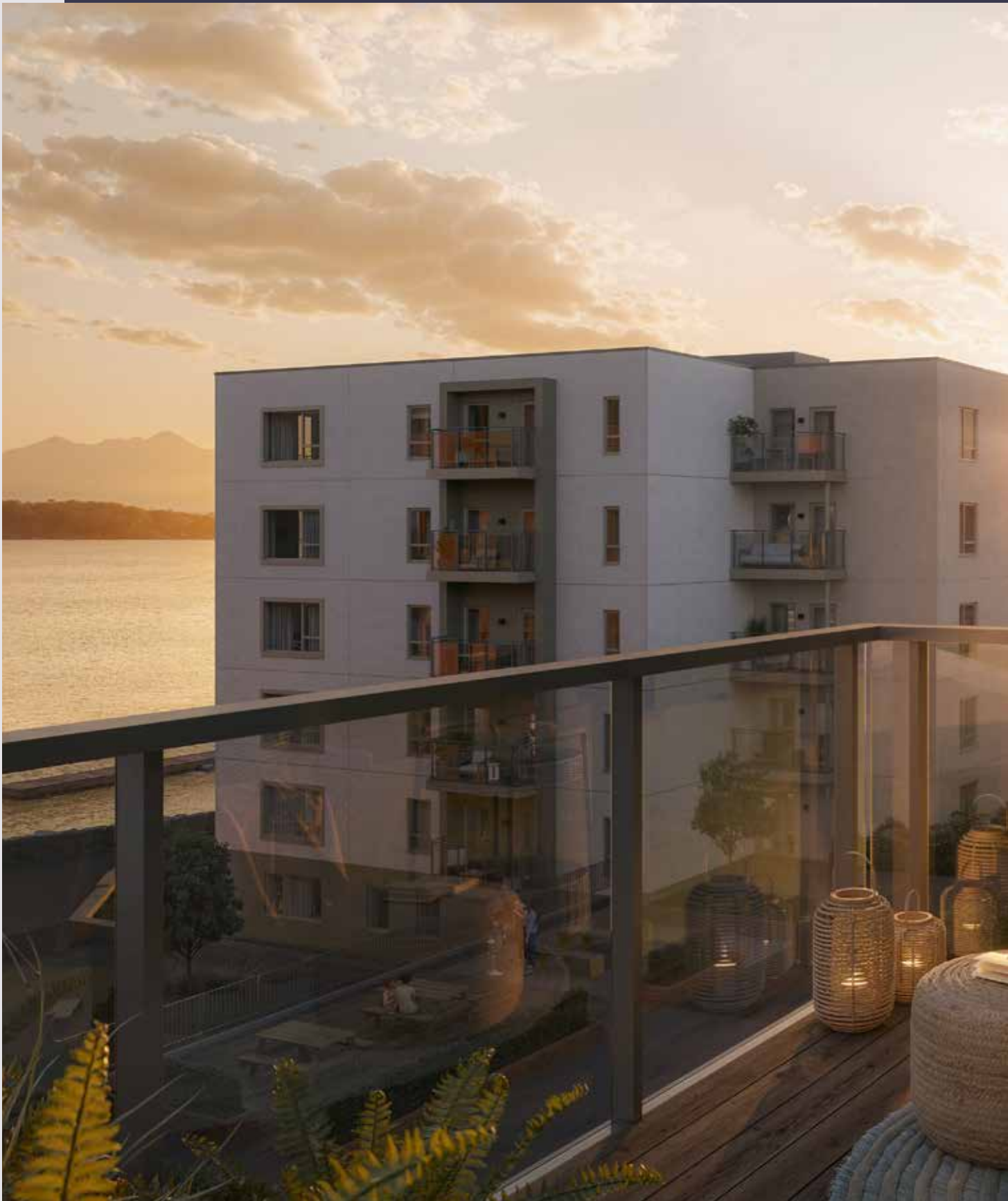
*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*





*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*





*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*



HØGNAKKEN





## Nærhet til det aller meste

Nyt utsikten ut til fjord og fjell, eller gå en tur langs sjøpromenaden rett utenfor leilighetene. De grønne fellesområdene rundt byggene blir en fin møteplass for store og små, med lekeplasser og vakker beplantning.

Grand Fiære ligger rett øst for Molde sentrum og har lange tradisjoner med bl.a hoteldrift, industri, butikker og ingeniørvirksomheter gjennom de siste 150 årene. Området vil nå utvikles til nye bolig- og næringsarealer og binde sammen de to handelsområdene i byen.

Boligene i Grand Fiære vil ha gang- eller sykkelavstand til de aller fleste arbeidsplassene i Molde.

# Grandfjæra 2

Nabolaget Lingedalen/Fuglset nedre - vurdert av 22 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

Molde Lufthavn, Årø	8 min
Moldegård	0 km
Totalt 14 ulike linjer	

## SKOLER

<b>Langmyra skole (1-7 kl.)</b>	18 min
460 elever, 29 klasser	1.6 km
<b>Sellanrå skole (1-7 kl.)</b>	5 min
332 elever, 22 klasser	2.6 km
<b>Bekkevoll ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	5 min
434 elever, 23 klasser	2.8 km
<b>Bergmo ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	7 min
350 elever, 20 klasser	3.7 km
<b>Molde videregående skole</b>	13 min
770 elever	1.1 km
<b>Romsdal videregående skole</b>	23 min
1037 elever	1.8 km

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

Molde Storsenter	5 min
Molde	6 min



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

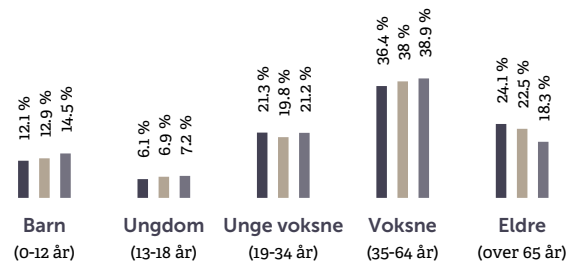
Veldig bra 78/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lingedalen/Fuglset nedre	819	402
Molde	19 627	10 719
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER

<b>St Sunniva barnehage (1-5 år)</b>	19 min
40 barn	1.5 km
<b>Langmyra barnehage (1-5 år)</b>	18 min
32 barn	1.5 km
<b>Mobarn Øverland barnehage (1-5 år)</b>	4 min
112 barn	2.5 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Grandfjæra</b>	2 min
Søndagsåpent	0.1 km
<b>Coop Mega Molde</b>	3 min
Post i butikk	0.3 km
<b>REMA 1000 Moldegård</b>	9 min
Post i butikk	0.7 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Til fots
-  4. Buss



### STØYnivÅET

Lite støynivå 82/100



### TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 80/100



### VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 78/100

## SPORT


 <b>Moldehallen</b> Aktivitetshall	<b>14 min</b>  1.1 km
 <b>Molde Klatresenter</b>	<b>5 min</b> 
 <b>Aktiv trening Moldehallen</b>	<b>12 min</b> 
 <b>Pro Gym Molde</b>	<b>4 min</b> 

## BOLIGMASSE



- 42% enebolig
- 7% rekkehus
- 26% blokk
- 25% annet

## VARER/TJENESTER

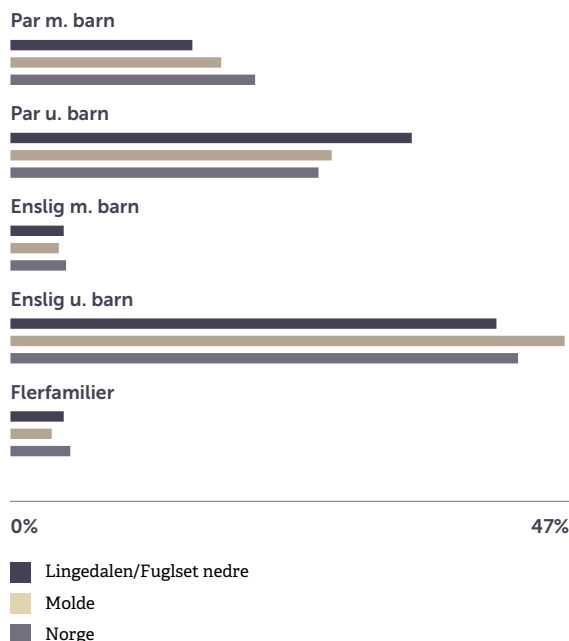
 <b>Molde Storsenter</b>	<b>3 min</b> 
 <b>Apotek 1 Roseby</b>	<b>4 min</b> 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 27% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 15% 16-18 år

## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>34%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>50%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>10%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Molde kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



# Fordeler med nybygg



## Ingen oppussingskostnader

Boligen får en moderne stil med god utforming. Er du tidlig ute får du mulighet til å gjøre endringer og sette ditt eget preg på boligen.



## Nyeste krav og standarder

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



## Lavere energiforbruk

Moderne boliger er bedre isolert, noe som gjør at du vil bruke mindre strøm når vinteren blir kald. Lavere energiforbruk er positivt både for miljøet og lommeboka.



## Trygt kjøp

Du har fem års reklamasjonsrett på boligen. Ett år etter overtakelsen tilbys en gjennomgang av boligen sammen med deg, for å kontrollere at alt er i orden.



## Lave kjøpsomkostninger

Ved kjøp av helt ny bolig betaler du kun 2,5% av tomteverdien i dokumentavgift, ikke av hele kjøpesummen, slik det er ved bruktboligkjøp. For deg som kjøper betyr det mye lavere kostnader.





# Situasjonsplan



Kåre Solhjells veg

Gang- og sykkelveg



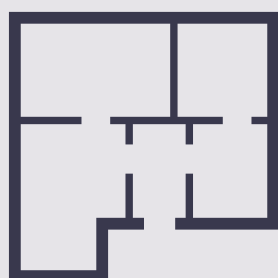
## Opplysning om areal

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

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

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

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



## Etasjeplaner og plantegninger

På de følgende sidene ▶

LEILIGHET

**D11**

Hus D | 3-roms | 1. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

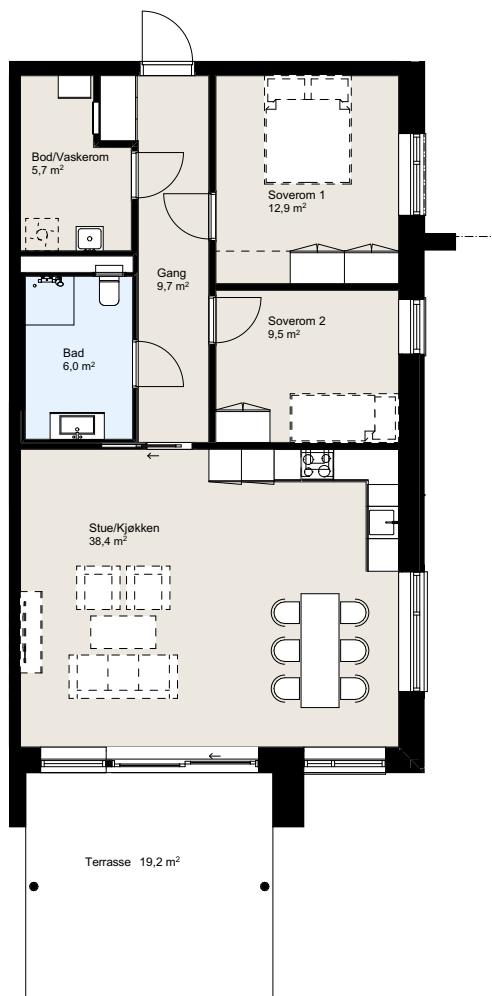
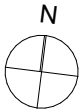
Soverom

**86,5 m<sup>2</sup>**

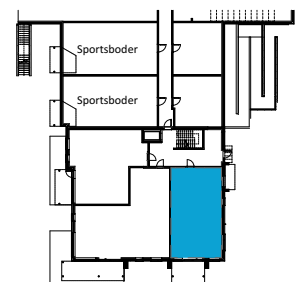
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**19,2 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms hjørneleilighet
- To store soverom
- Separat vaskerom/bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

**D12**

Hus D | 4-roms | 1. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

Soverom

**122,6 m<sup>2</sup>**

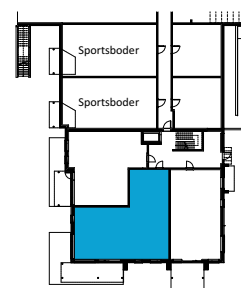
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**43,3 m<sup>2</sup>**

**3**



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- Hovedsoverom har eget privat bad
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stor sør- og vestvendt terrasse på over 40 m<sup>2</sup>



LEILIGHET

**D13**

Hus D | 3-roms | 1. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

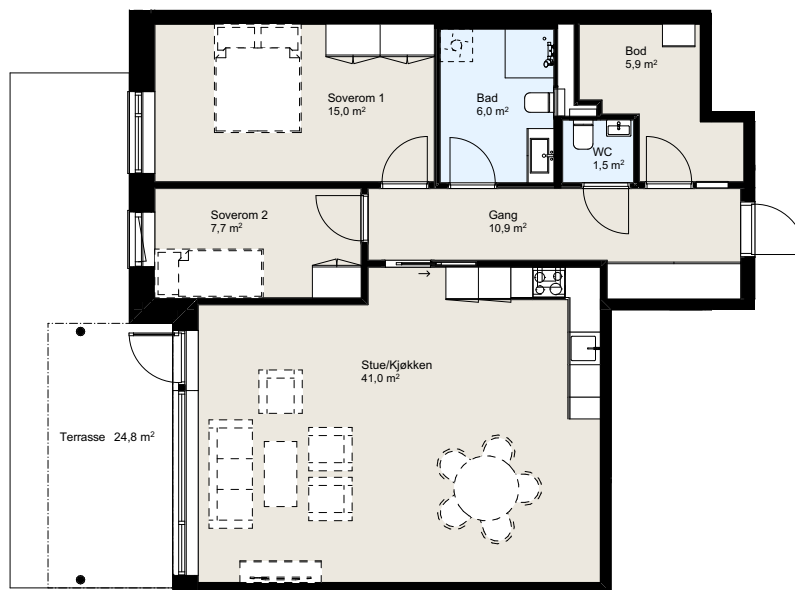
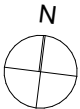
Soverom

**92,3 m<sup>2</sup>**

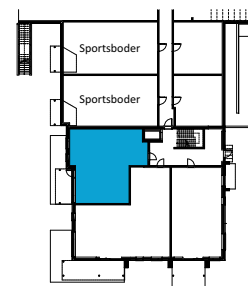
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**24,8 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stort hovedsoverom
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkkenen til vestvendt terrasse på 25 m<sup>2</sup>



LEILIGHET

**D21**

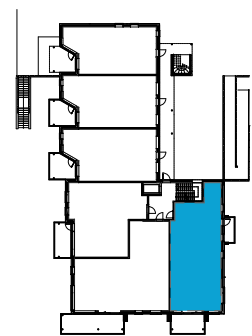
Hus D | 4-roms | 2. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**108,4 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**17,3 m<sup>2</sup>**  
**3**



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- Hovedsoverom har eget privat bad og balkong
- 2 bad, og eget separat vaskerom/bod
- Sørvendt veranda og balkong mot øst



LEILIGHET

**D22**

Hus D | 4-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

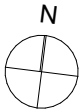
Soverom

**122,6 m<sup>2</sup>**

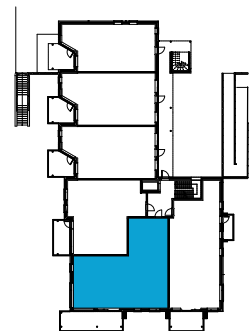
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**23,3 m<sup>2</sup>**

**3**



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- To bad, i tillegg til separat vaskerom/bod
- Hovedsoverom har eget privat bad
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stor sør- og vestvendt terrasse



LEILIGHET

**D23**

Hus D | 3-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

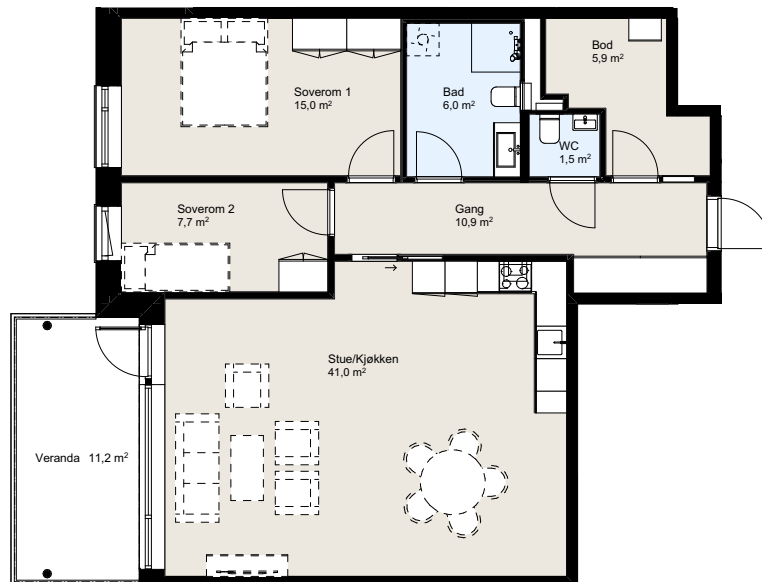
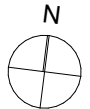
Soverom

**92,3 m<sup>2</sup>**

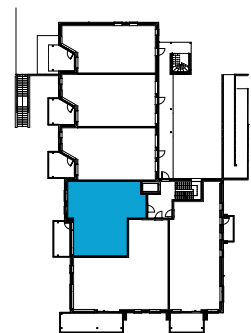
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**11,2 m<sup>2</sup>**

**2**



- Romslig 3-roms
- Stort hovedsoverom
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D24

Hus D | 3-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

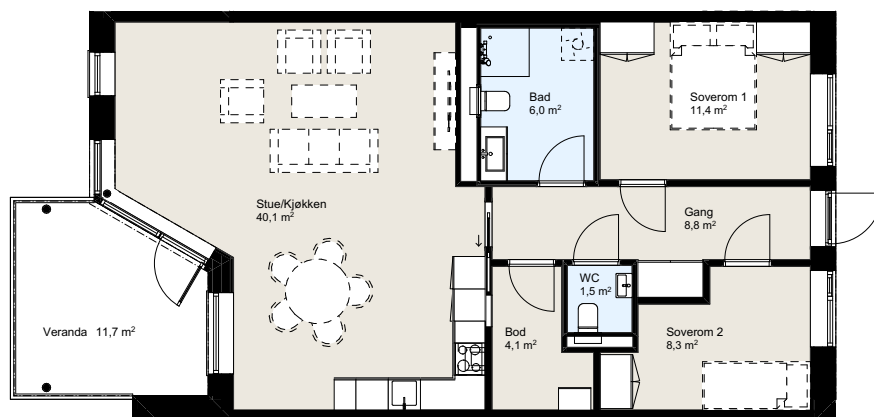
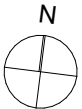
Soverom

**85,3 m<sup>2</sup>**

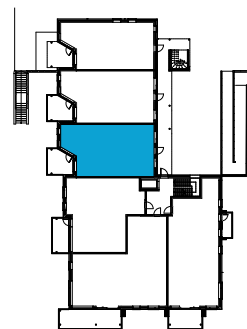
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**11,7 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D25

Hus D | 3-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

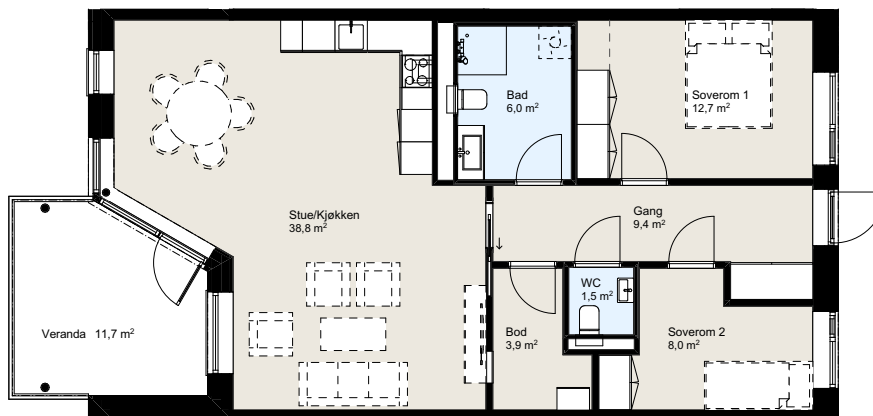
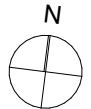
Soverom

**85,3 m<sup>2</sup>**

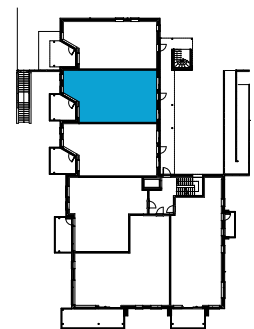
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**11,7 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D26

Hus D | 3-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

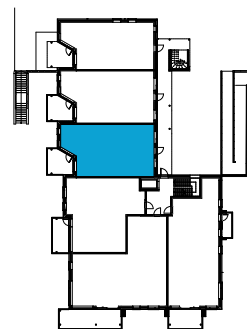
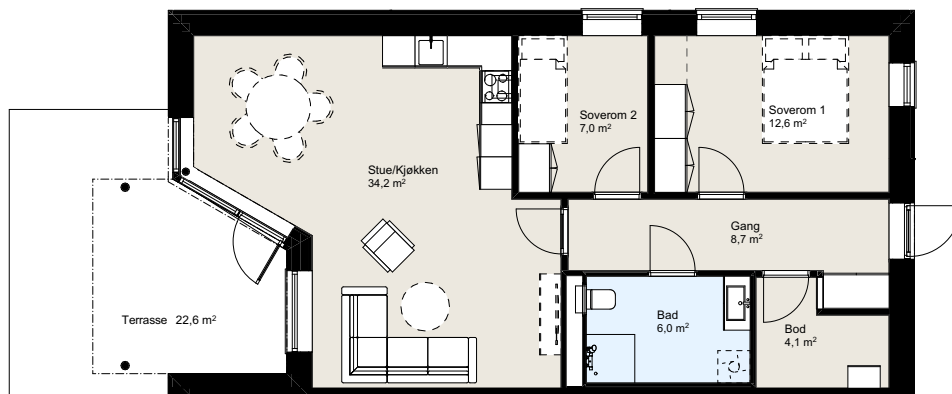
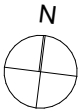
Soverom

**76,7 m<sup>2</sup>**

**min. 5 m<sup>2</sup>**

**22,6 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda

LEILIGHET

# D31, D41, D51, D61

Hus D | 4-roms | 3., 4., 5. og 6. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

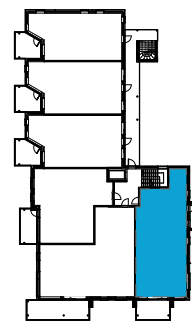
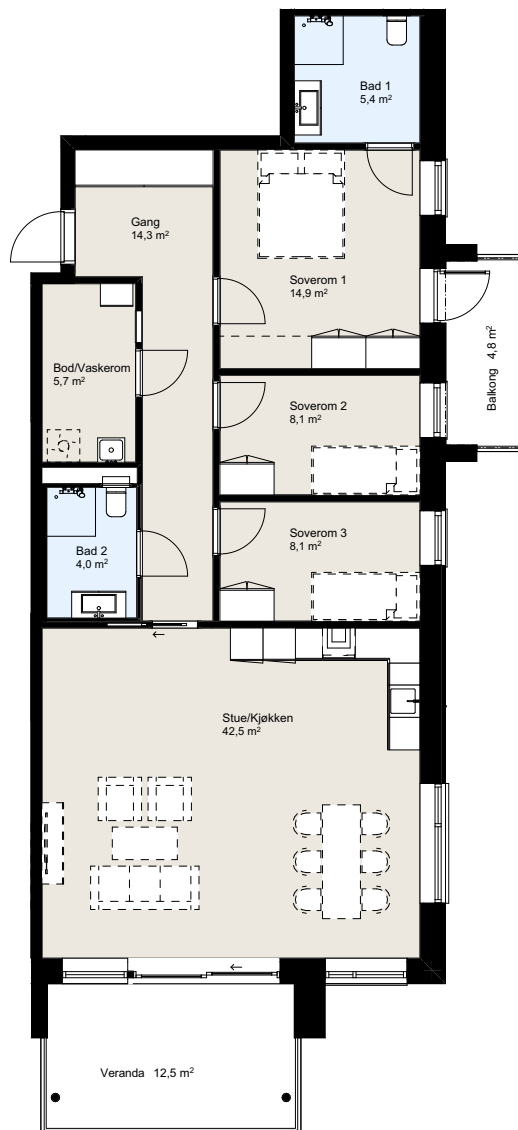
Soverom

108,4 m<sup>2</sup>

min. 5 m<sup>2</sup>

17,3 m<sup>2</sup>

3



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- Hovedsoverom har eget privat bad og balkong
- 2 bad, og eget separat vaskerom/bod
- Sørvendt veranda og balkong mot øst

LEILIGHET

# D32, D42, D52

Hus D | 4-roms | 3., 4. og 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

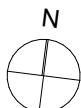
Soverom

122,6 m<sup>2</sup>

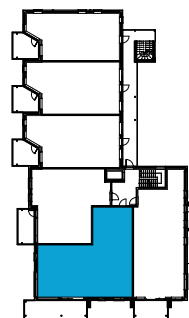
min. 5 m<sup>2</sup>

23,3 m<sup>2</sup>

3



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- To bad, i tillegg til separat vaskerom/bod
- Hovedsoverom har eget privat bad
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stor sør- og vestvendt veranda



LEILIGHET

# D33, D43, D53

Hus D | 3-roms | 3., 4. og 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

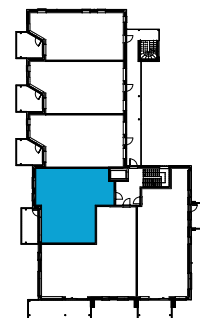
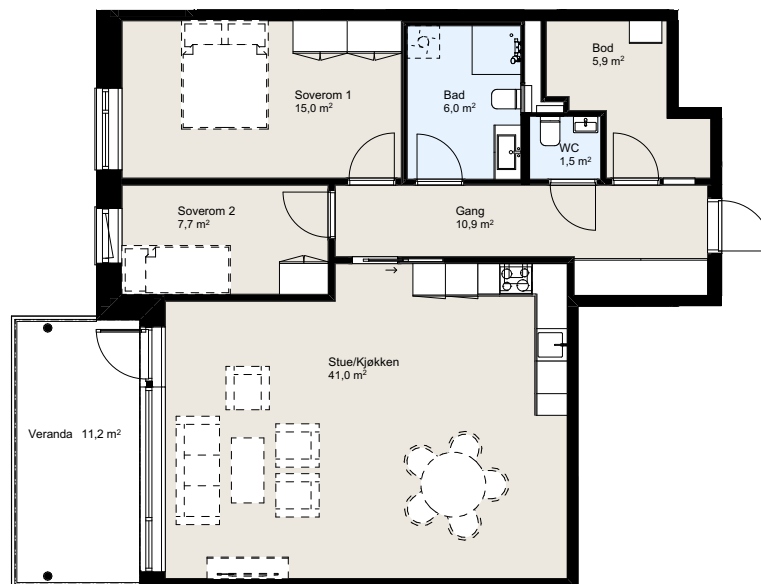
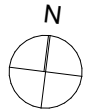
Soverom

92,3 m<sup>2</sup>

min. 5 m<sup>2</sup>

11,2 m<sup>2</sup>

2



- 3-roms leilighet
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stort hovedsoverom
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt terrasse

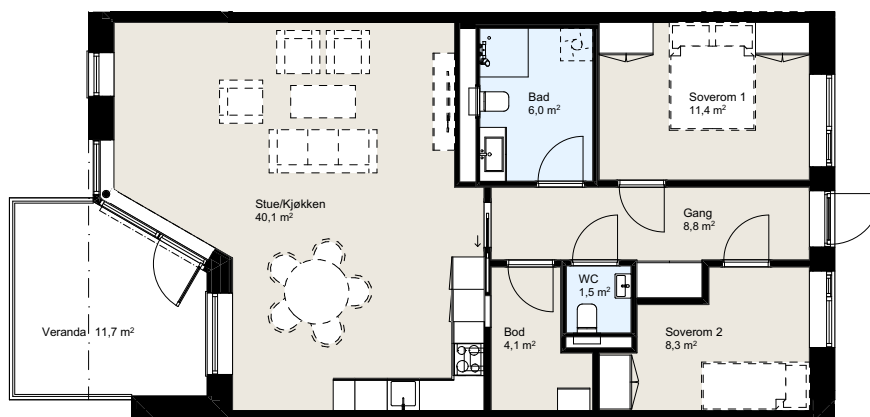
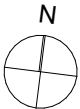
LEILIGHET

# D34, D44, D54

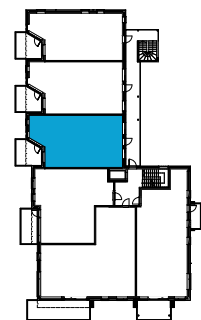
Hus D | 3-roms | 3., 4. og 5. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**85,3 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**11,7 m<sup>2</sup>**  
**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D35, D45, D55

Hus D | 3-roms | 3., 4. og 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

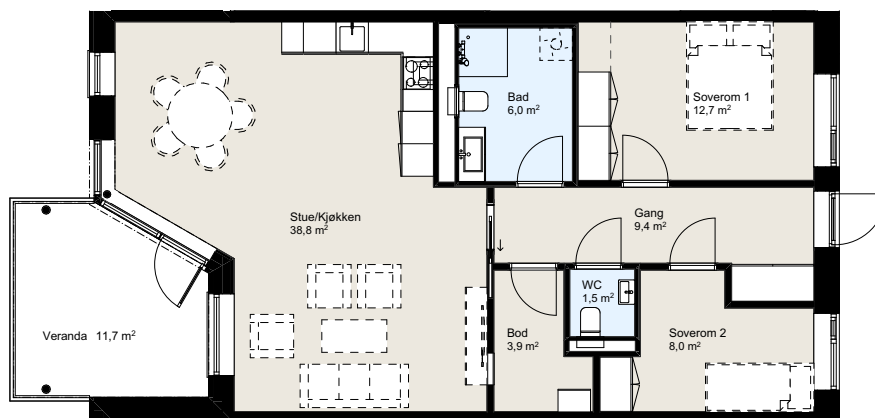
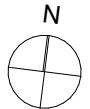
Soverom

85,3 m<sup>2</sup>

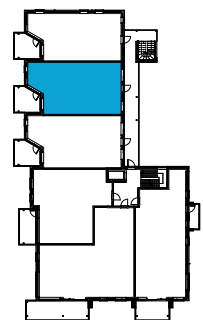
min. 5 m<sup>2</sup>

11,7 m<sup>2</sup>

2



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D36, D46, D56

Hus D | 3-roms | 3., 4. og 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

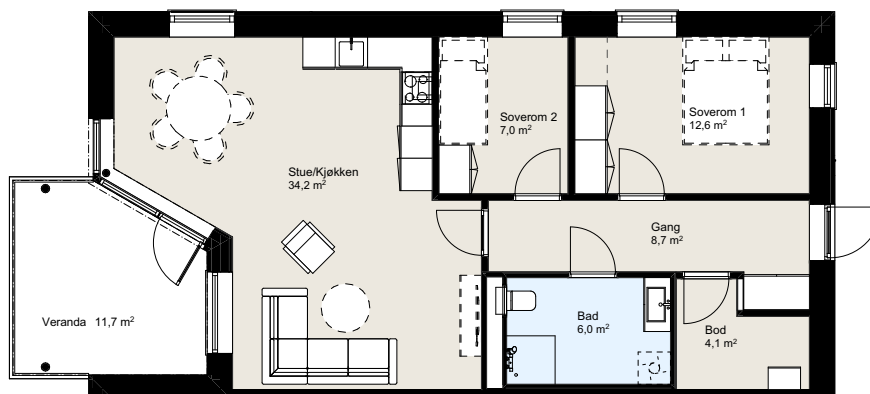
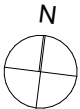
Soverom

**76,7 m<sup>2</sup>**

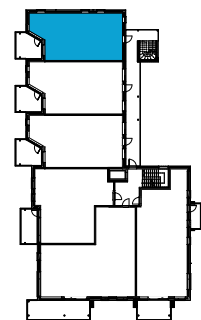
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**11,7 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D62

Hus D | 4-roms | 6. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

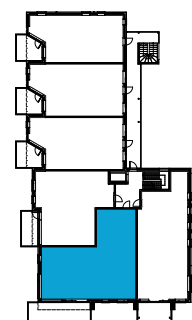
Soverom

122,6 m<sup>2</sup>

min. 5 m<sup>2</sup>

23,3 m<sup>2</sup>

3



- Stor 4-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- Hovedsoverom har eget privat bad
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stor sør- og vestvendt terrasse

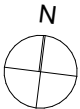
LEILIGHET

# D63

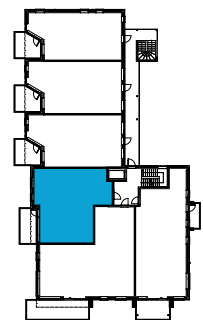
Hus D | 3-roms | 6. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**92,3 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**11,2 m<sup>2</sup>**  
**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig entré med plass til romslig garderobeløsning
- Stort hovedsoverom
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkkenen til vestvendt terrasse



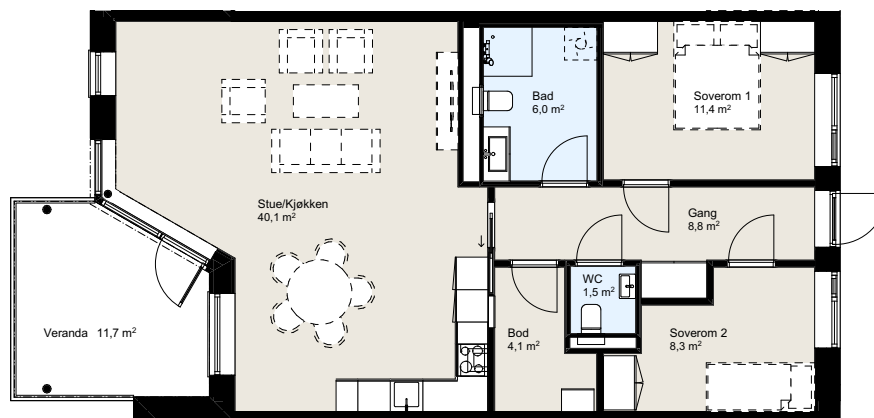
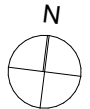
LEILIGHET

# D64

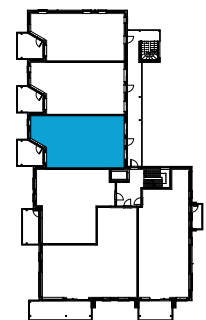
Hus D | 3-roms | 6. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**85,3 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**11,7 m<sup>2</sup>**  
**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

# D65

Hus D | 3-roms | 6. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

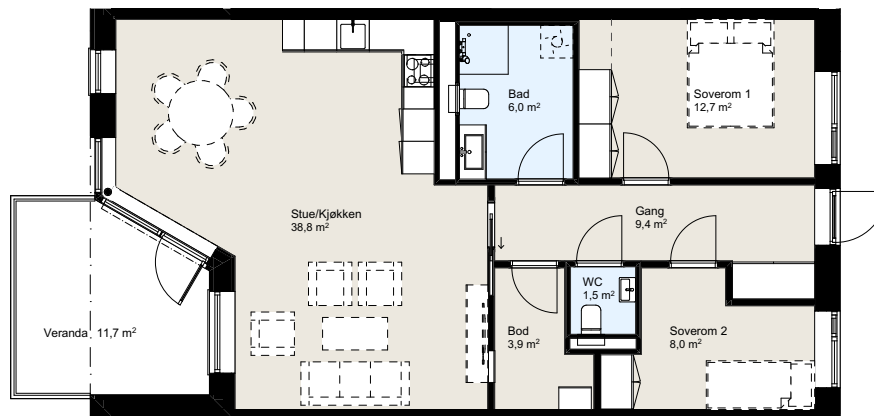
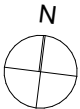
Soverom

**85,3 m<sup>2</sup>**

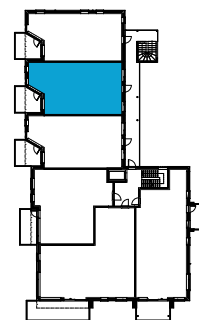
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**11,7 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Separat WC, i tillegg til bad
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



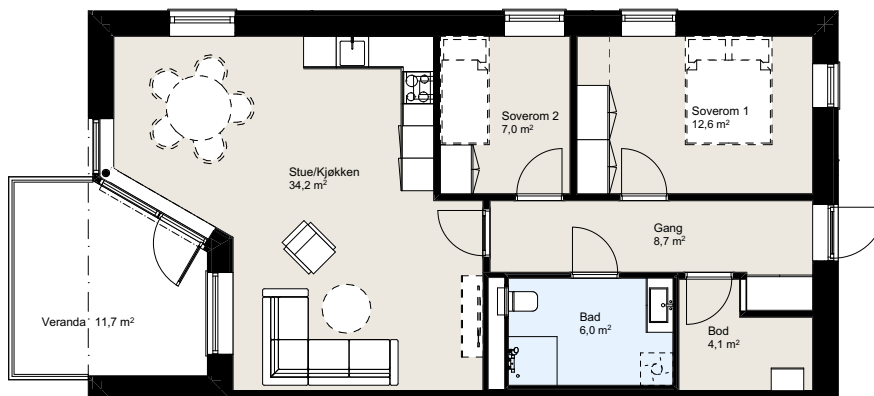
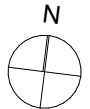
LEILIGHET

# D66

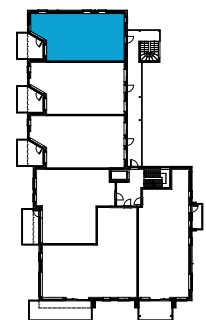
Hus D | 3-roms | 6. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**76,7 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**11,7 m<sup>2</sup>**  
**2**



- 3-roms leilighet
- Romslig stue/kjøkken
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til vestvendt veranda



LEILIGHET

**E21**

Hus E | 2-roms | 2. etg

BRA-i

**43,2 m<sup>2</sup>**

BRA-e

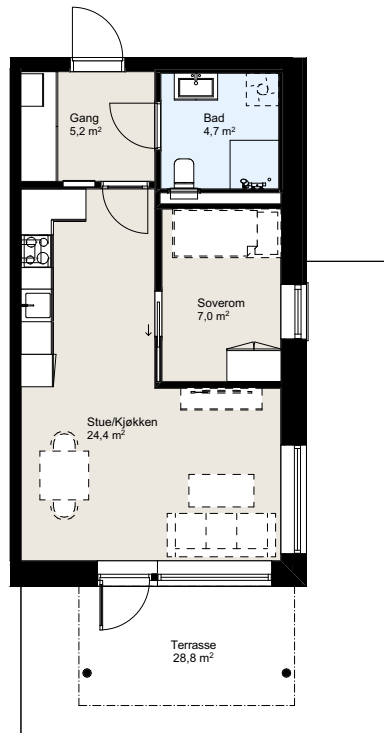
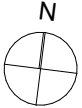
**min. 5 m<sup>2</sup>**

TBA

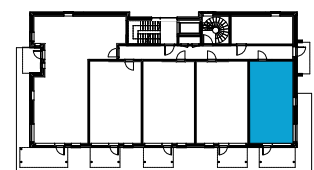
**28,8 m<sup>2</sup>**

Soverom

**1**



- Arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet
- Direkte utgang fra stue/kjøkkenen til sørvendt terrasse



LEILIGHET

**E22**

Hus E | 2-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

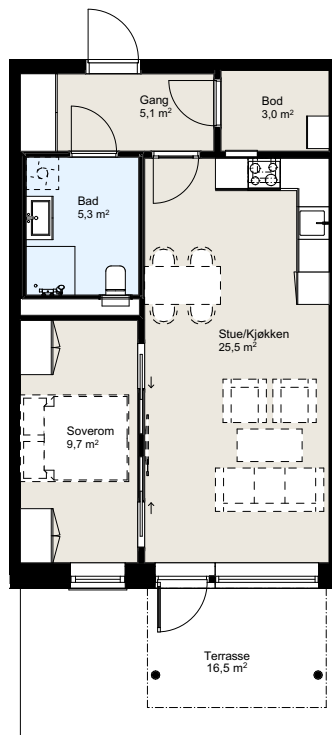
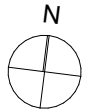
Soverom

**51,6 m<sup>2</sup>**

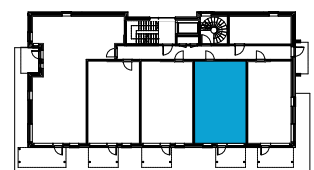
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**16,5 m<sup>2</sup>**

**1**



- Arealeffektiv 2-roms
- Direkte utgang fra stue/kjøkkenen til sørvendt terrasse



LEILIGHET

**E23**

Hus E | 2-roms | 2. etg

BRA-i

**51,6 m<sup>2</sup>**

BRA-e

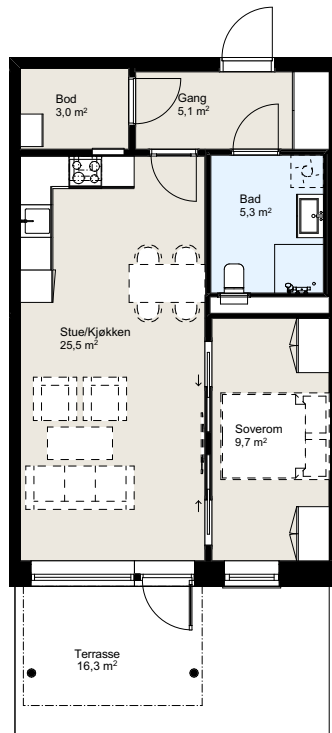
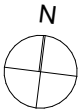
**min. 5 m<sup>2</sup>**

TBA

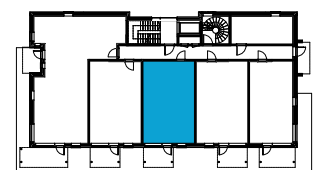
**16,3 m<sup>2</sup>**

Soverom

**1**



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

# E24

Hus E | 2-roms | 2. etg

BRA-i

51,6 m<sup>2</sup>

BRA-e

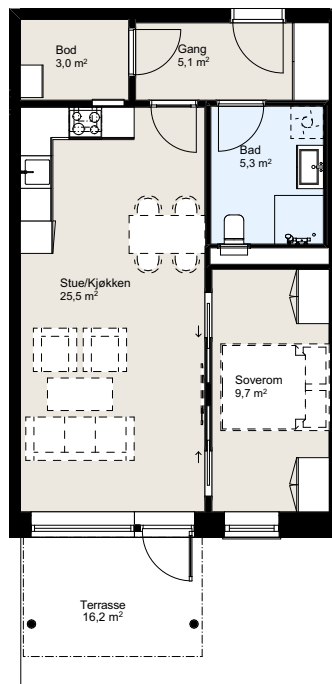
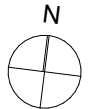
min. 5 m<sup>2</sup>

TBA

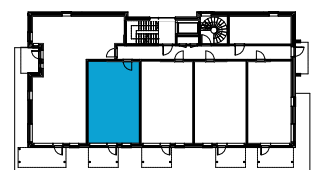
16,2 m<sup>2</sup>

Soverom

1



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

# E25

Hus E | 3-roms | 2. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

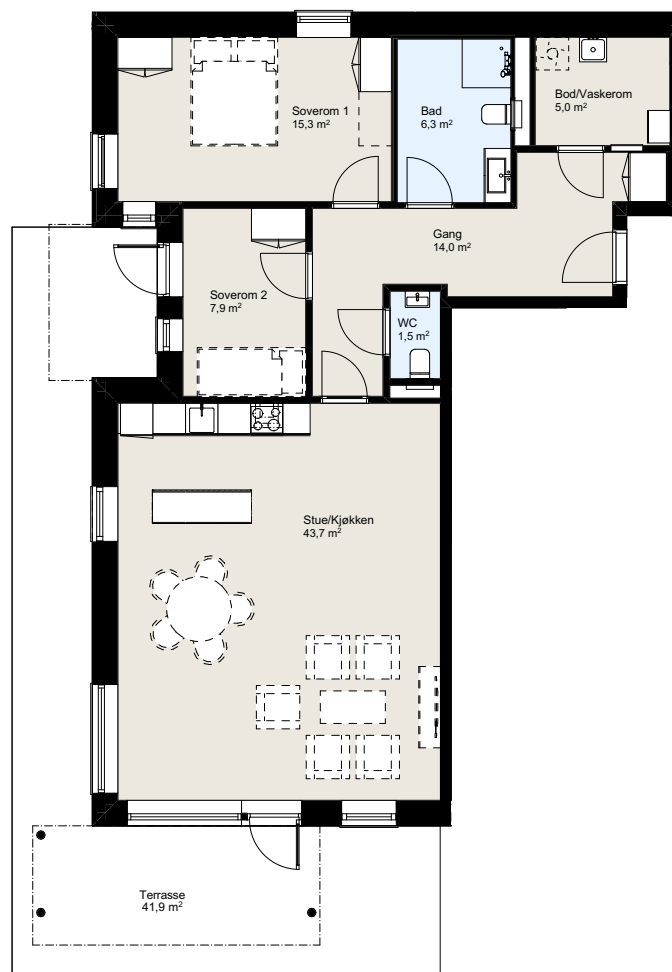
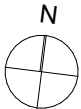
Soverom

**97,7 m<sup>2</sup>**

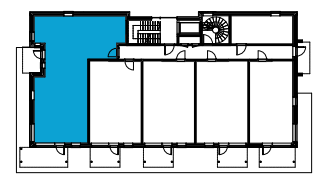
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**41,9 m<sup>2</sup>**

**2**



- 3-roms hjørneleilighet
- Stor hovedsoverom
- Separat WC og vaskerom/bod, i tillegg til bad
- Stor sør- og vestvendt terrasse



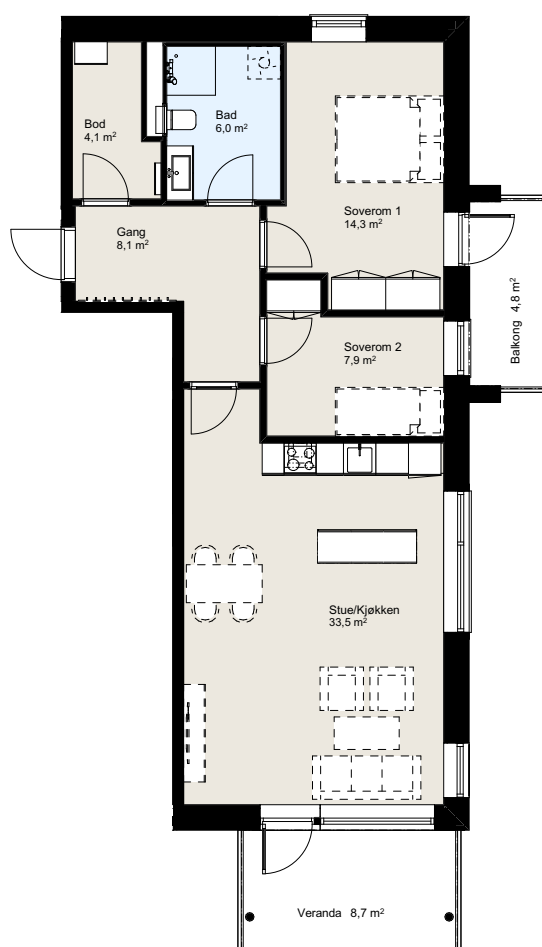
LEILIGHET

**E31**

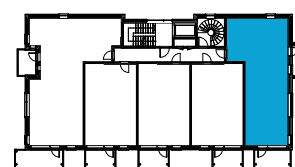
Hus E | 3-roms | 3. etg

BRA-i  
BRA-e  
TBA  
Soverom

**77,3 m<sup>2</sup>**  
**min. 5 m<sup>2</sup>**  
**13,5 m<sup>2</sup>**  
**2**



- Stor 3-roms hjørneleilighet
- 3 soverom
- Hovedsoverom har eget privat bad og balkong
- 2 bad, og eget separat vaskerom/bod
- Sørvendt veranda og balkong mot øst



LEILIGHET

# E32, E42

Hus E | 2-roms | 3. og 4. etg

BRA-i

51,6 m<sup>2</sup>

BRA-e

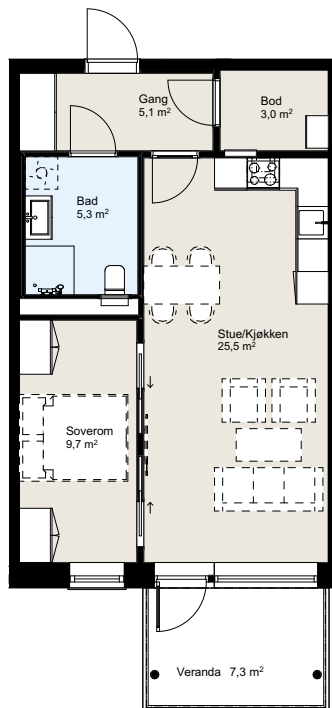
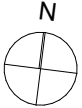
min. 5 m<sup>2</sup>

TBA

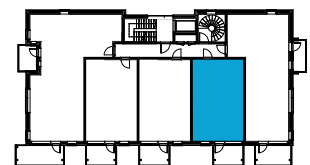
7,3 m<sup>2</sup>

Soverom

1



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

# E33, E43

Hus E | 2-roms | 3. og 4. etg

BRA-i

51,6 m<sup>2</sup>

BRA-e

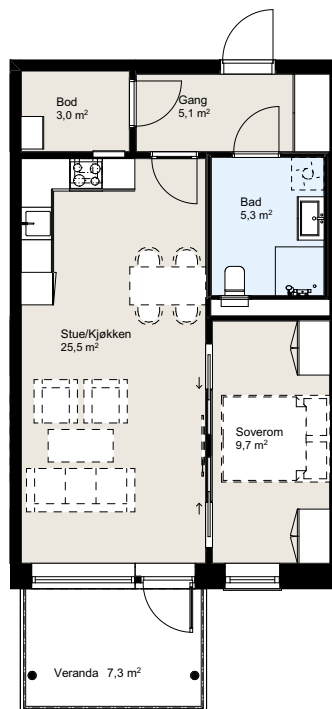
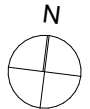
min. 5 m<sup>2</sup>

TBA

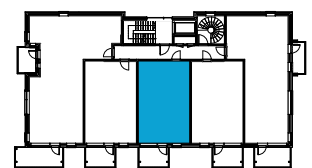
7,3 m<sup>2</sup>

Soverom

1



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

# E34, E44

Hus E | 2-roms | 3. og 4. etg

BRA-i

51,6 m<sup>2</sup>

BRA-e

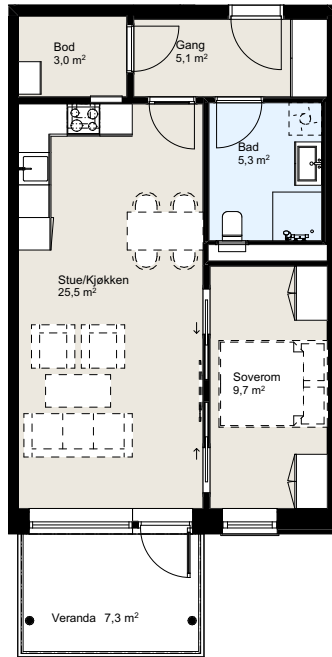
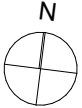
min. 5 m<sup>2</sup>

TBA

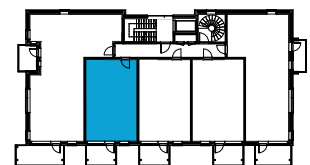
7,3 m<sup>2</sup>

Soverom

1



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

# E35

Hus E | 3-roms | 3. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

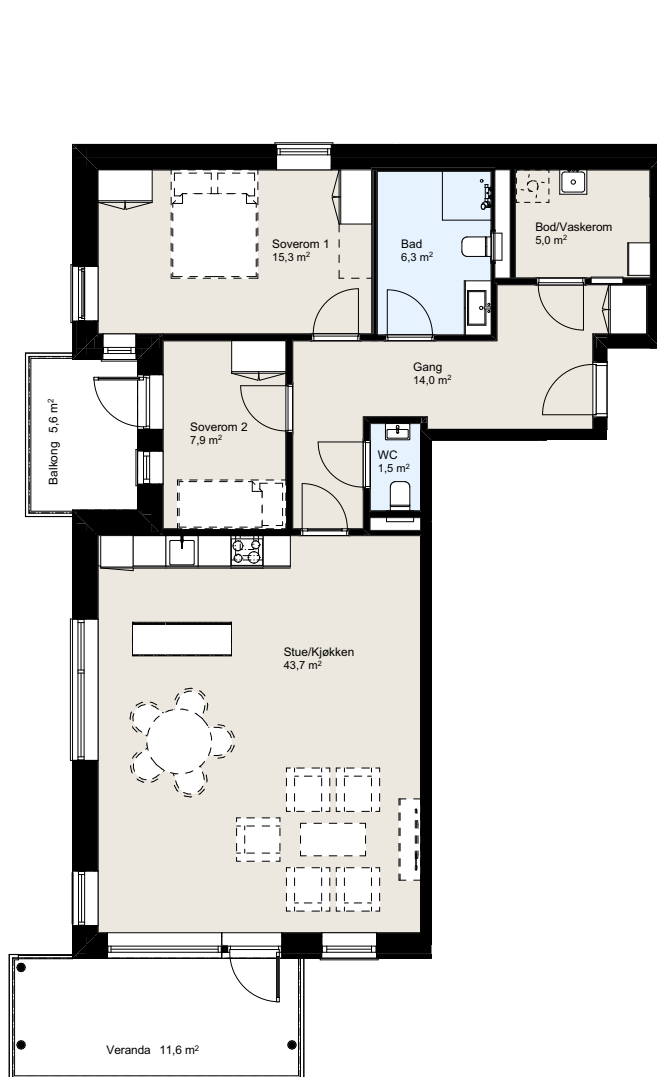
Soverom

97,7 m<sup>2</sup>

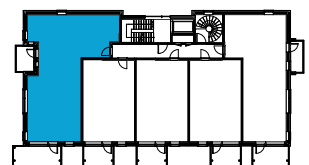
min. 5 m<sup>2</sup>

17,2 m<sup>2</sup>

2



- 3-roms hjørneleilighet
- Stor hovedsoverom
- Separat WC og vaskerom/bod, i tillegg til bad
- To uteplasser med sør- og vestvendt veranda og vestvendt balkong



LEILIGHET

**E41**

Hus E | 3-roms | 4. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

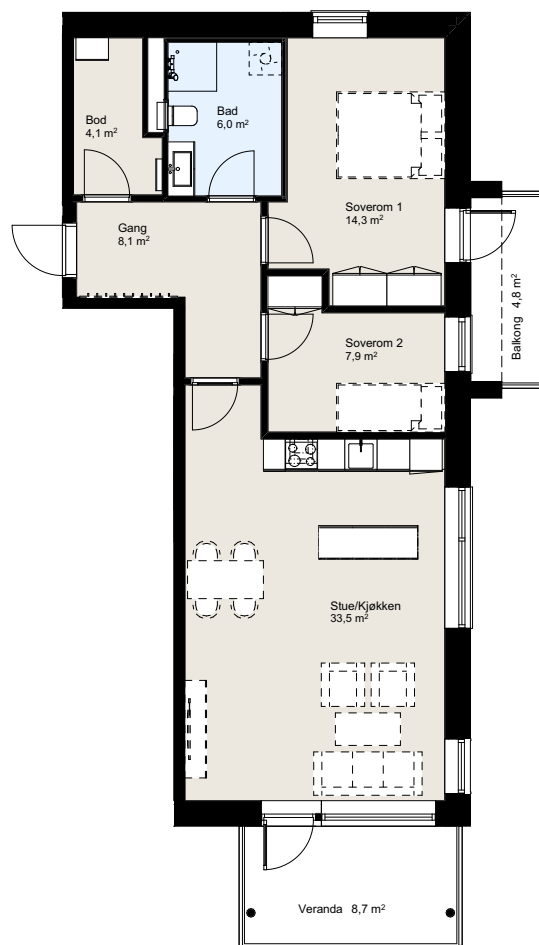
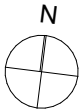
Soverom

**77,3 m<sup>2</sup>**

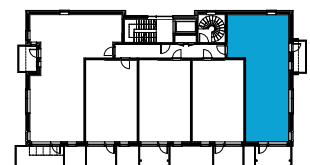
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**13,5 m<sup>2</sup>**

**2**



- Hjørneleilighet
- 2 soverom
- Hovedsoverom har egen balkong
- Innvendig bod
- Sørvendt veranda og balkong mot øst



LEILIGHET

# E45

Hus E | 3-roms | 4. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

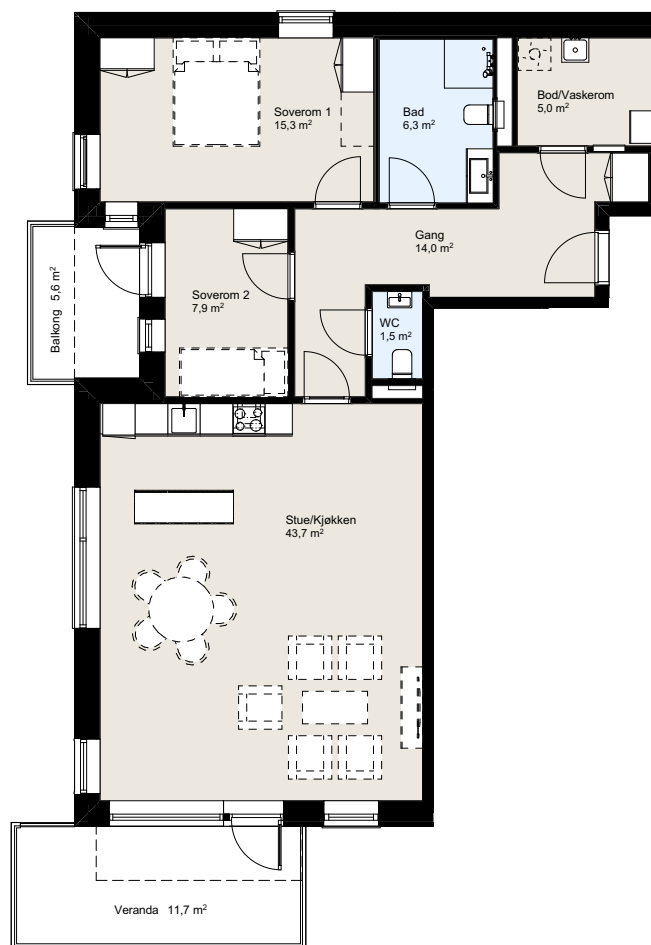
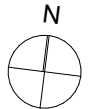
Soverom

97,7 m<sup>2</sup>

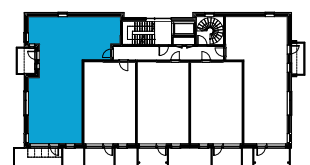
min. 5 m<sup>2</sup>

17,2 m<sup>2</sup>

2



- 3-roms hjørneleilighet
- Stor hovedsoverom
- Separat WC og vaskerom/bod, i tillegg til bad
- To uteplasser med sør-/vestvendt veranda og vestvendt balkong



LEILIGHET

**E51**

Hus E | 3-roms | 5. etg

BRA-i

**84,4 m<sup>2</sup>**

BRA-e

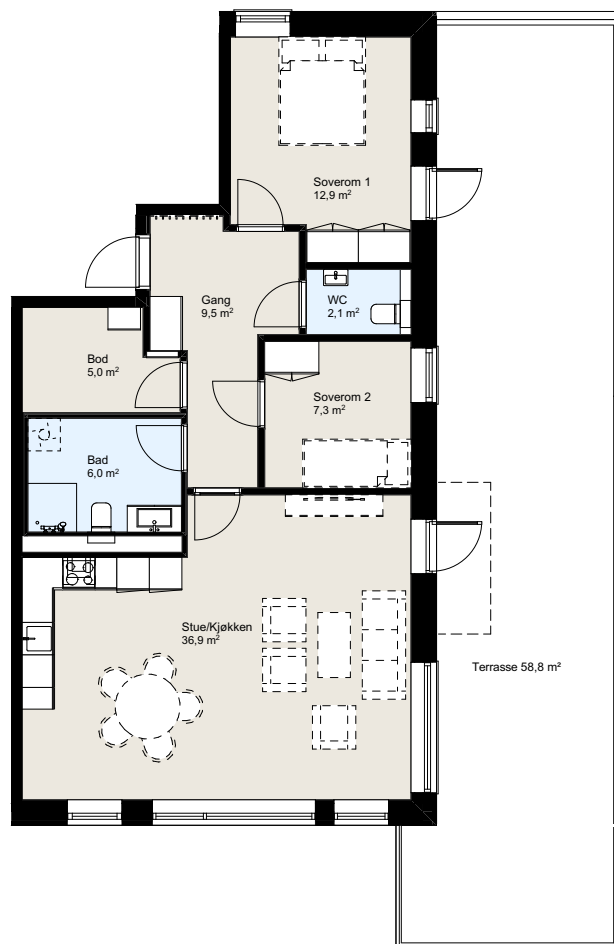
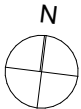
**min. 5 m<sup>2</sup>**

TBA

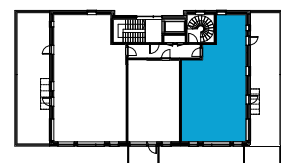
**58,8 m<sup>2</sup>**

Soverom

**2**



- 3-roms hjørneleilighet i toppetasjen
- 2 soverom
- Hovedsoverom med utgang til terrassen
- Separat WC, tillegg til eget bad
- Innvendig bod
- Øst- og sørvendt terrasse på hele 58 m<sup>2</sup>



LEILIGHET

**E52**

Hus E | 2-roms | 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

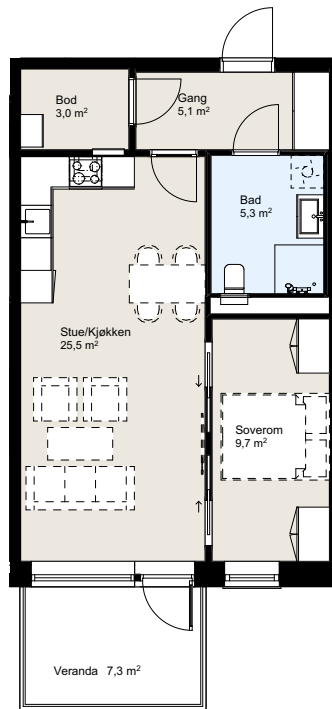
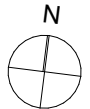
Soverom

**51,6 m<sup>2</sup>**

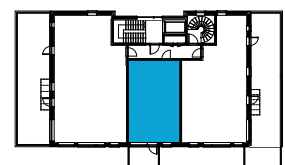
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**7,3 m<sup>2</sup>**

**1**



- Arealeffektiv 2-roms
- Innvendig bod
- Direkte utgang fra stue/kjøkken til sørvendt terrasse



LEILIGHET

**E53**

Hus E | 4-roms | 5. etg

BRA-i

BRA-e

TBA

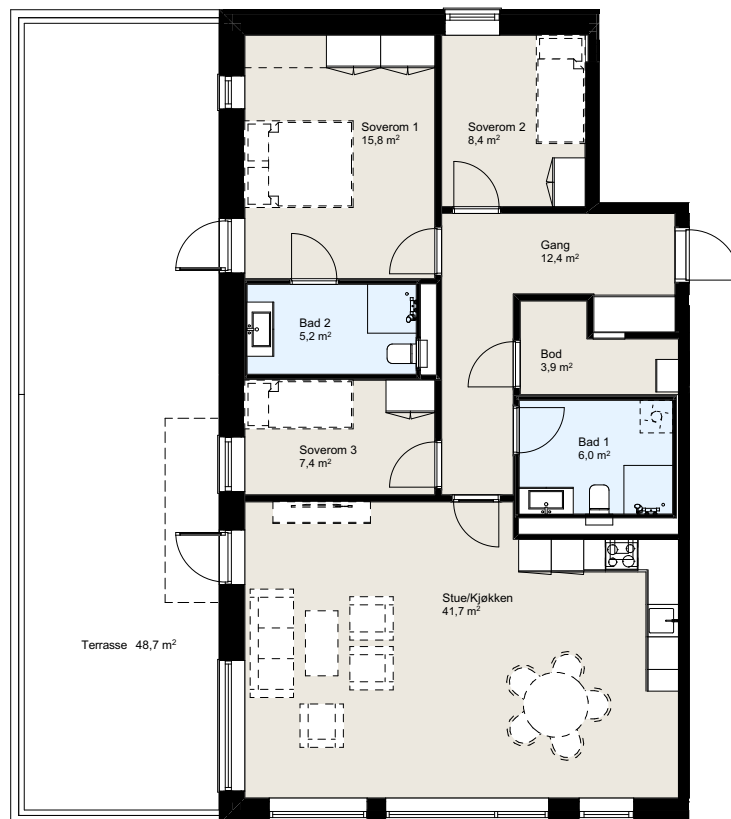
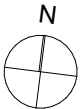
Soverom

**106,9 m<sup>2</sup>**

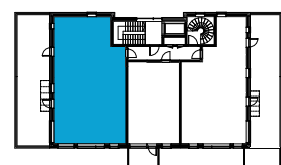
**min. 5 m<sup>2</sup>**

**48,7 m<sup>2</sup>**

**3**



- 4-roms hjørneleilighet i toppetasjen
- 3 soverom
- Hovedsoverom med eget bad og utgang til terrassen
- 2 bad
- Innvendig bod
- Vestvendt terrasse på hele 48 m<sup>2</sup>



# 1. ETASJE





*Illustrasjon. Endringer vil forekomme.*

# Leveransebeskrivelse

## 1. GENERELL ORIENTERING

### 1.01 BYGGERE

Grand Fiære Utvikling AS  
Grandfjæra 22C  
6415 Molde

Tlf: 71 25 94 10

E-mail: post@planor.no

Prosjektansvarlig: Petter Vågsæter, tlf: 995 09 823,  
e-mail: petter@planor.no

### 1.02 ARKITEKT

Arkitektene bbw as, Fabrikkevegen 13, 6415 Molde  
post@bbw.no www.bbw.no

### 1.03 PROSJEKTETS OMFANG

I prosjektet Grand Fiære som ligger ved Grandfjæra i Molde skal det bygges 2 stk boligblokker med til sammen 53 leiligheter.

Leilighetene vil ha trinnfri adkomst via heis til alle etasjer. Med hver leilighet følger sportsbod på minimum 5m<sup>2</sup> i plan 1. En del av leilighetskjøperne vil få mulighet til å kjøpe egen parkering i garasjeanlegget. Leilighetene selges som selveierleiligheter og vil bli organisert i et sameie.

### 1.04 TIDSPLAN

Det forventes oppstart av byggarbeidene første halvdel av 2026.

Prosjektet er beregnet ferdigstilt første halvdel 2028 forutsatt byggestart som planlagt.

### 1.05 FORBEHOLD VEDR. FREMDRIFT

Selger tar forbehold om tilfredsstillende finansiering, offentlig godkjenning og at tilstrekkelig antall av leilighetene er solgt før byggestart.

### 1.06 ANDRE FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å endre størrelser, priser og salgsbetingelser på usolgte leiligheter uten forutgående varsel, samt å velge å beholde leiligheter.

Det tas forbehold om endringer i offentlige skatter og avgifter.

Dokumenters rangordning:

1. Kjøpekontrakt.
2. Kjøpsbetingelser
3. Leveringsbeskrivelse.
4. Kontraktstegninger
5. Brosjyremateriell/prospekt

Dvs. beskrivelser i dette dokument går foran tegninger og brosjyremateriell.

#### Tillegg til kontrakt:

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold og lignende gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette i forhold til evt. salg av nåværende bolig. Det vises spesielt til pandemi-situasjonen, pågående krigs-situasjon i Europa og leveringsproblemer på varer.

Skulle forsinkelse skyldes for eksempel brann, vannskade, innbrudd eller lignende, gjøres det spesielt oppmerksom på at dette gir selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Dette forhold må også hensyntas ved salg av nåværende bolig, da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Fristen for ferdigstilling gir ikke kjøper rett til å utsette overtakelse, hvis overtakelse og ferdigstilling kan finne sted tidligere.

### 1.07 KONTRAKTSBETINGELSER OG GARANTIER

Kontrakt mellom kjøper og selger er basert på Avtale om kjøp av bolig som ikke er fullført.

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). I samsvar med loven brukes betegnelsene entreprenøren om selgeren, og forbrukeren om kjøperen. Denne loven gir kjøper diverse rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jfr. lovens § 3. Selger skal stille sikkerhet for kontraktsforpliktelsene i henhold til § 12 og § 47 i Bustadoppføringslova. Denne tjener også som sikkerhet for boligdelens fellesareal og utomhusareal samt ferdigstilling av disse. For øvrig gjelder 5 års reklamasjonsfrist i henhold til Bustadoppføringslova. Kontrakter inngått etter ferdigstilling vil bli skrevet med grunnlag i avhendingslova.

Kjøper er gjort kjent med at alle tegninger, perspektiv, planer, 3D-illustrasjoner og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer m.v. som ikke inngår i avtalen.

## 2. GENERELLE FORUTSETNINGER

Denne leveransebeskrivelse beskriver hvilken teknisk standard som inngår i leveransen og omfatter komplett leveranse opp til beskrevet kvalitet. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder.

Dersom det ikke er beskrevet spesifikke bestemmelser i kontrakt, gjelder følgende:

- Offentlige lover, forskrifter og standarder legges til grunn for krav til utførelse og materialbruk.
- Generelt gjelder Byggteknisk forskrift (TEK17) av 01.07.2017.

Byggherre betinger seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller løsninger på konstruksjoner e.l. som er nødvendig etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, herunder ekstra bærevegger eller søyler i kjeller. Endringer som følge av nye offentlig rettslige krav, kan gi utbygger rett til å kreve prisøkning.

Dersom byggherre er nødt til å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter byggherre å gi kjøper umiddelbar beskjed.

### Offentlige forhold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitut/erklæringer/refusjonskrav som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet.

## 3. LEVERANSE FELLESANLEGG

### 3.01 GENERELT

Fellesanleggene defineres som alle arealer som ikke ligger innenfor en leilighets eksklusive arealer. Terrasse / balkong og sportsbod til hver leilighet defineres som tilleggsareal.

Fellesarealer:

- Trapper og heis
- Korridorer, svalganger
- Fellesboder
- Sykkelparkering
- Tekniske rom
- Utvendige tak og fasader
- Utvendig fellesanlegg

### 3.02 TRAPPER OG HEISER

Trapper av stål eller betong med betong, flis eller gulvbelegg som overflate.

Byggene får normal personheis med bårestørrelse.

- Postkaseanlegg medfølger
- Belysning på vegger og tak for å gi tilfredsstillende lys i felles trapper og gangsoner

### 3.03 FELLES GANGER OG KORRIDORER

Leilighetene har adkomst fra felles trapperom i hvert bygg.

Parkeringsgarasje er belagt med betong eller belegningsstein/p-stein.

Trapperom har betong, flis eller gulvbelegg på gulv.

Rekkverk i gangsoner og trapper er av stål eller aluminium.

### 3.04 PARKERING

En del av leilighetskjøperne vil få mulighet til å kjøpe egen parkering i garasjeanlegget. Det leveres infrastruktur til elbil ladesystem med effektutjevning, noe som blant annet betyr at tilført effekt til hver bil er avhengig av hvor mange som lader samtidig. Ladestasjon for elbiler på den enkelte parkeringsplass vil bli tilbudt som tilvalg. Garasjeanlegget vil bli egen seksjon og blir organisert som en næringsseksjon.

Sykler parkeres i utvendig sykkelstativ, sykkelparkering i garasjeanlegg eller i egen sportsbod.

### 3.05 BODER

Hver leilighet har egen sportsbod i kjeller. Skillevegger leveres som nettingvegger av stål, tett front opp til ca. 2m. Gulv av betong.

### 3.06 FELLESBODER

Sameiet vil disponere rom for felles bruk.

### 3.07 AVFALLSHÅNDTERING

Det blir etablert avfallsløsning med nedgravde kummer tilrettelagt for kildesortering.

### 3.08 FELLES UTEAREALER

Utearealene leveres opparbeidet med plen og noe beplantning. Se også situasjonsplan vedrørende plassering av lekeplasser etc. Endringer kan forekomme. Sameiet overtar ansvaret for drift og vedlikehold av utomhusanlegget ved overlevering. Gangvei/sjøpromenade mot sør vil bli offentlig gatetun og trolig

overtas av Molde kommune. Molo og båthavn vil ikke være ferdigstilt ved overlevering av leilighetene.

## 4. LEVERANSE LEILIGHETER

### 4.01 UTVENDIGE VEGGER

**Yttervegger** av betong eller stendere av tre eller stål. Ytterveggene isoleres ihht energikrav i TEK17. Utvendig overflate er i hovedsak malt betong. Noen mindre veggfelt vil bli trekledning eller platekledning.

### 4.02 INNVENDIGE VEGGER

**Innvendige vegger** er av betong eller bindingsverksvegger av tre eller stål. Bindingsverksvegger er kledd med 13 mm gipsplate på begge sider. Overflater sparkles og males. Soveromsvegger og badersvegger isoleres.

Lydskillevegger mellom leilighetene utføres ihht byggeforskrift i betong, mur eller bindingsverk.

### 4.03 GULV - ETASJESKILLERE

**Etasjeskiller** er av betong, kompakt eller hulldekker. På dekkene legges nødvendig trinnlyddemping og parkett, flis eller gulvbelegg iht overflateskjema.

**Himling** er av betong med synlige v-fuger i skjøt mellom hulldekkeelementer. Det må påregnes noe høydeforskjell mellom elementene. Takhøyde vil normalt være ca. 2,6 m i rom uten nedforet himling. I gang, bad/vaskerom og bod vil takhøyden normalt være lavere, da det er nødvendig å senke hele eller deler av himling for å få ført frem tekniske anlegg. Nedforet himling leveres som hvitmalt gips. Himling på bad er en del av prefabrikkert badekabin og vil være i lakkert/ foliert stål med himlingshøyde ca 2,2m.

For å få frem føringer for tekniske anlegg vil det måtte etableres vertikale/horizontale innkassinger eller påføringer på vegg eller i himling i rom som stue og soverom selv om de ikke er vist på tegningene.

### 4.04 VINDUER

**Vinduer** med 2-3 lags energiglass som tilfredsstiller byggeforskriftene. Vindusrammer i tre leveres ferdig behandlet fra fabrikk utvendig og innvendig. Utvendig er vindusrammene belagt med lakkert aluminium.

### 4.05 DØRER

**Ytterdører** er ferdig behandlet fra fabrikk, dørvrider i stål eller tilsv.

Nøkkelsystem er utformet slik at alle dører som leilighetseier har adgang til kan åpnes med en nøkkel. Dette gjelder inngangsdør til leilighet, trapperomdør, evt dører i korridorer, garasjeanlegg og postkasselanlegg.

**Balkong-/ terrassedør** med energiglass leveres ferdig behandlet fra fabrikk utvendig og innvendig.

**Innvendige dører** er hvit glatt med vrider av stål eller tilsvarende. Farge: NCS S 0500 N klassisk hvit. Alle innvendige dører leveres med luftespalte pga ventilasjonsanlegg.

### 4.06 KJØKKEN, BAD, GARDEROBER, VASKEROM

**Kjøkkeninnredning** er fra anerkjent leverandør. Benkeplate med laminatbelegg, nedfelt kum, ventilator, integrert komfyr, koketopp, kjøl- fryseskap og oppvaskmaskin inngår i kjøkkenleveransen. Ventilator vil være utstyrt med kullfilter og omluft. Egen kjøkkentegning følger hver leilighetstype. De som skriver kontrakt tidlig, vil få mulighet til å endre på kjøkkenleveransen. Det blir ikke anledning til å endre plassering av vask, oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr eller kjøkkenventilator.

**Bad** leveres med vegghengt wc, dusj, dusjvegger og flis på vegger og gulv. Rørskap til vannfordeling vil bli innfelt i vegg med synlig hvit front mot baderside. Det blir tilkobling for vann, avløp og strøm til vaskemaskin og kondensstørketrommel i minimum et bad, evt. i vaskerom om leiligheten har det. Alle bad kommer som ferdigproduserte badersmoduler. Det leveres elektrisk gulvvarme i badekabiner.

**Badersinnredning**, bredde som vist på plantegning. Med innredningen leveres speil, heldekkende vask og ett greps blandebatteri (Viser til egen tegning av den enkelte innredning). I tillegg leveres alle bad med toaletttrullholder og knagger for håndduk og dusjhåndkle. På separat toalettrom leveres servant m/skap, speil og vegghengt WC. Endringer og tilvalg på bad og badersinnredning vil kun være mulig tidlig i prosjektet.

**Vaskerom** får egnet gulvbelegg med oppbrett mot vegg og utslagsvask med svingbar armatur.

**Garderobeskap** leveres som 1m kombiskap i hvit glatt utførelse og har en del med hyller og en del med garderobestang. Det leveres 1 stk 1m skap pr. inntegnet sengeplass.

Det leveres skyvedører med speilfront i entre. Eventuelle hyller og oppheng i disse må bestilles som tillegg.

#### 4.07 LISTVERK

Listverk leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Foringer og gerikter hvitmalt. Gulvlister leveres i materiale og farge tilpasset standard parkettutvalg. Spiker/skruer vil være synlig. Vinduer og overgang vegg / tak i leiligheter leveres listefritt.

#### 4.08 ELEKTRISK INSTALLASJON

**Elektrisk anlegg** leveres komplett og iht forskrifter. Sikringsskap med automatsikringer. Anlegget monteres for det meste skjult. Åpent anlegg kan forekomme på betongvegger, betongtak og lydskillevegger.

#### Stikkontakter

Stikkontakter vil bli planlagt ihht NEK400.

#### Belysning

Følgende belysning inngår i leveransen:  
Utvendig vegglampe på terrasse/balkong.  
Gang og bad har LED downlight.  
Taklampe i innvendig bod, WC og vaskerom. Styres med bevegelsessensor.  
Taklampe i sportsbod. Styres med bevegelsessensor.  
I soverom, stue og kjøkken blir det montert strømuttak ved tak for uttak til lamper.

#### Varmeovner

Inngår ikke i leveransen.

#### Elbil-lading

Det blir lagt opp anlegg klargjort for montering av elbil-lader på hver parkeringsplass. Ladeboks inngår ikke i leveransen. Type ladeboks må tilpasses anlegget og leveres og monteres av installatøren på bygget.

#### Svakstrømsanlegg

Det blir levert porttelefonanlegg med kamera og fjernåpning av hovedinngangsdør. I tillegg blir det ringeknapp ved hver leilighetsdør.

Det blir levert brannalarmanlegg med opplegg for mulig direkte varsling til brannvesenet.

Det blir lagt fiberoptisk datanett med uttak for TV og internett til hver leilighet.

#### Felles el-anlegg

For felles utelys, korridorer, oppganger, heis, garasjeanlegg mv leveres eget elektrisk opplegg med sikringsskap. Sikringsskap for fellesanlegget plasseres i teknisk rom.

#### 4.09 VARMEANLEGG

Boligene blir tilknyttet væske-vann varmpumpe med energikilde fra energibrønner i bakken. Det blir etablert en varmesentral i teknisk rom og varmtvann blir fordelt internt til boligene.

Boligene blir oppvarmet med vannbåren varme i gulv i stue / kjøkken og gang.

Bad vil få gulvarme i form av elektriske varmekabler.

Varmt tappevann vil bli oppvarmet av varmpumpe. Kostnadene med forbruk til oppvarming og tappevann vil bli fordelt på boligene og fakturert av sameiet.

#### 4.10 SANITÆRANLEGG

Røranlegget legges skjult med vannledninger i "rør i rør system".

Hver leilighet har egen stoppekran.

#### 4.11 VENTILASJONSANLEGG

**Ventilasjonsanlegg** leveres som balansert anlegg med roterende varmegjenvinner. Ett anlegg for hver leilighet. Aggregat monteres i bod eller vaskerom. Kanaler føres fram i vegger, nedforet himling, evt. innkledd i kasse under himling.

Kjøkkenventilator vil bli utstyrt med kullfilter og vil blåse ut rensert luft i rommet. Ventilasjonsanlegget blir justert til å bytte større luftmengde når ventilatoren brukes.

#### 4.12 PIPE FOR OVN

Pipe leveres ikke.

#### 4.13 OVERFLATEBEHANDLING - MALERARBEIDER

Utvendig kledning leveres ferdigbehandlet. Utvendig betong leveres enten ubehandlet, impregnert eller malt.

**Innvendige malerarbeider** og byggtapetsarbeider ihht rombehandlings skjema.

Malte overflater i oppholdsrom leveres etter NS 3420-T med estetisk klasse K3. Forhøyninger over plateskjøter, hjørneforsterkninger og lignende vil kunne være synlig i slepelys. Boder, wc og vaskerom får estetisk klasse K2.

Standard farge i himling er NCS S 0500 N Klassisk hvit. Veggfarge vil kunne velges mellom 3 farger av de som skriver kontrakt tidlig.

Standard veggfarge der det ikke velges noe annet, vil være NCS S1002-Y Tidløs.

#### 4.14 BALKONGER / TERRASSER - UTOMHUS

**Balkonger / terrasser** leveres med godkjent rekkverk i stål/aluminium/glass. Gulv av 28 x 120mm trykkimpregnerte terrassebord. Terrasse på terreng leveres med 28 x 120mm trykkimpregnerte terrassebord uten rekkverk. Terrassebordene leveres uten overflatebehandling.

Utomhusplanen er av illustrativ karakter, og selger forbeholder seg retten til endringer av utomhusplanen. Skille mellom offentlige og private uteområder fremgår av reguleringsplan. Molo kan ikke forventes ferdigstilt til overlevering av leilighetene. Private felles uteområder ferdigstilles i takt med utbyggingen for øvrig, og i den grad årstiden tillater ferdigstillelse. Utomhusarealer blir opparbeidet etter normal standard. Lekeplasser leveres med lekeapparater. Fallunderlag ifm lekeapparater iht forskrift. Endringer i felles uteområder kan bli innarbeidet i den videre detaljprosjekteringen. Det understrekes at det tar tid før planter, trær og busker vokser seg til. Utbygger forbeholder seg retten til å inngå skjøtselsavtale på vegne av sameiet.

#### 4.15 BRANNVERN

Røykdetektorer monteres i hver leilighet i henhold til prosjektert anlegg. Røykdetektorene for alle leilighetene tilknyttes felles alarmanlegg som er koblet opp mot brannvesenet. Alarm vil kunne avbrytes fra hver leilighet slik at falske alarmer unngås.

Alle byggene leveres med sprinkleranlegg.

Det leveres ett brannslukkingsapparat til hver leilighet.

#### TILLEGGS- / ENDRINGSKONTRAKTER

For leilighetskjøpere som skriver kontrakt tidlig vil det være mulig å endre på følgende:

- 1) Type parkett ut fra definert sortiment.
- 2) Farger på vegger.
- 3) Våtromsflis ut fra definert sortiment. Endring av våtromsflis og inventar baderom er kun mulig tidlig i prosjektet.
- 4) Fronter på kjøkkeninnredning, og kvalitet på hvitevarer.
- 5) Stikkontakter og belysning.
- 6) Garderobeskap

Eventuelle andre endringer må tas opp spesielt.

Det vil bli satt opp frister og priskonsekvens for slike endringsbestillinger.

#### 4.16 GENERELT

Det som er stiple på tegning, leveres ikke.

Følgende er ikke inkludert i leveransen:

- Hvitevarer ut over det som er med i leveringsbeskrivelsen.
- Lamper og lysarmaturer ut over det som er med i leveringsbeskrivelsen
- Møbler
- Garderober ut over det som er i leveringsbeskrivelsen

#### 4.17 DIVERSE FORBEHOLD

Det blir balansert ventilasjonsanlegg i leilighetene som skal være kontinuerlig i drift. Ventilasjonsanlegget vil kunne høres.

Oppgitte areal på rom kan variere + - 5%, vertikale sjakter må regnes med i enkelte rom selv om de ikke er vist på tegning.

Leveringsbeskrivelsen er generell, avvik mellom leiligheter vil forekomme.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, bærende konstruksjoner, nødvendig plass for tekniske installasjoner, uten at den generelle standarden forringes. Slike mindre endringer i utforming og areal, materialvalg eller konstruksjoner kan foretas uten forhåndsvarsel.

Det tas forbehold om skrivefeil/trykkfeil i prospekt og leveransebeskrivelse. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Alle illustrasjoner og tegninger, digitale og trykte, benyttet i markedsføring av prosjektet er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme. Disse kan vise elementer og tilvalg som ikke er en del av standardleveransen.

## Rombehandlingskjema

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær	
Entré/gang	Parkett, eik 3-stavs. Hvitlasert og mattlakkert overflate  Gulvlister til- nærmet samme farge/materiale som gulv	Malt gips/ betong, klasse K3	Gips, sparklet og malt.  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	LED down- light	Vannbåren gulvvarme	
Bod	Parkett, eik 3-stavs. Hvitlasert og mattlakkert overflate  Gulvlister til- nærmet samme farge/materiale som gulv	Malt gips/ betong, klasse K2	Gips eller betong, spar- klet og malt.  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	Taklampe		
Soverom	Parkett, eik 3-stavs. Hvitlasert og mattlakkert overflate  Gulvlister til- nærmet samme farge/materiale som gulv	Malt gips/ betong, klasse K3	Betong, sparklet og malt. Synlige v-fuger  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	Stikk ved tak som styres av bryter		
Stue/Kjøkken	Parkett, eik 3-stavs. Hvitlasert og mattlakkert overflate  Gulvlister til- nærmet samme farge/materiale som gulv	Malt gips/ betong, klasse K3	Betong, spar- klet og malt. Synlige v-fuger  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	Stikk ved tak som styres av bryter	Ettgreps blandebatteri, med tilkobling til oppvask- maskin.  Vannbåren gulvvarme	Kjøkken fra HTH type Focus eller tilsvarende. Ventilator type Luna fra Rørshetta.
Bad	Flis 20 x 20cm  Flis 10 x 10cm i dusjsone	Flis 20 x 40cm	Hvitlakkerte /folierte stålplater	LED down- light  Elektrisk gulv- varme	Vegghengt toalett  Dusj  Mulighet for tilkobling vaskemaskin/ kondensør- ketrommel om leilighet- en ikke har eget vaskerom	Bad leveres som prefabrikkerte badekabiner med innredning
WC	Parkett, eik 3-stavs. Hvitlasert og mattlakkert overflate  Gulvlister til- nærmet samme farge/materiale som gulv	Malt gips/ betong, klasse K2 Slett fiber- duk for våtrom	Gips eller be- tong, sparklet og malt.  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	Taklampe	Vegghengt toalett	

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær
Vaskerom	Gulvbelegg med opprett mot vegg	Malt gips/ betong, klasse  K2 Slett fiberduk for våtrom	Gips eller be- tong, sparklet og malt.  Hvit NCS S 0500 N  Listfri overgang mot vegg.	Taklampe	Vannbåren gulvvarme  Opplegg for tilkobling av vaskemaskin og kondens- tørketrommel Utslagsvask Sluk
Balkong/ terrasse	Tremmegulv av trykkimpregnert terrassebord			Vegglampe	
Funksjon	Gulv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær
Parkerings- kjeller	Belegningsstein	Ett strøk maling på betong/ Robust plate- kledning	Ett strøk maling på betong  Lydabsorberende himling om påkrevd mht. lyd.	Forberedt for elbil ladere  Stikk ved sykkel- parkering for lading av elsykkel	Oppmerking av p-plasser og soner  Søyler kontrast- males/markeres
Trapperom/ Trapp Felles korridorer Inngangsparti	Flis eller gulvbelegg	Sparklet og malt betong eller gips	Malt betong eller T-profil- himling		Postkasser ved hovedinngang Trapperekverk i lakkert stål
Sportsboder	Støvbundet betong	Ett strøk maling på betong/ Robust plateked- ning Nettingveg- ger mellom boder	Ett strøk maling på betong	Felles belysning i tak	
Teknisk rom Tavlerom	Males med to strøk tokomponent maling.	2 strøk maling på betong/ Robust plate- kledning	Ett strøk maling på betong		
Felles bod/ lagerrom	Støvbundet betong	Ett strøk maling på betong/ Robust plateked- ning	Ett strøk maling på betong		



# Kjøpsbetingelser

## Meglerforetak:

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

## Oppdragsnr.: 13250090

**KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet GRAND FIÆRE av 09.10.2025**

## Beskrivelse av Prosjektet:

**GRAND FIÆRE** er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 150 boliger totalt, samt næringsarealer.

**GRAND FIÆRE** Trinn 2 består av 53 leiligheter fordelt på 2 bygg. Trinn 2 er planlagt organisert i ett kombinert sameie som består av 53 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering).

De øvrige trinnene er planlagt 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 matrikelnummer:

Adresse pr. i dag, Grandfjæra 2, 6415 MOLDE.

Eiendommen har pr. i dag gnr. 25 Bnr. 984 og Bnr. 1496 i Molde kommune.

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

## Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

## Regulering:

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Molde - del 1, 2015-2025, vedtatt 06.10.2016. Eiendommen er vist som sentrumsformål - nåværende.

Eiendommen omfattes også av "Områdeplan for Grandfjæra", planID 1502201128, vedtatt 14.02.2013, sist revidert 01.08.2022.

Eiendommen omfattes videre av detaljregulering med bestemmelser "Grandfjæra Øst", med plan ID: 201921 vedtatt 15.09.2022. Plankartet er sist revidert 19.10.2020. Detaljreguleringen erstatter deler av "Områdeplan for Grandfjæra".

Formålet med reguleringen er å legge til rette for utbygging av bolig- og kontorbebyggelse, samt tilrettelegge for en offentlig tilgjengelig sjøfront.

Trinn 2 ligger på felt BBB3 i detaljreguleringsplanen, og er regulert til boligbebyggelse - blokkbebyggelse.

Planområdet er videre regulert til uteoppholdsareal (f. BUT1-3), kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/kontor BKB1-2), gatetun (SGT1-3), kombinert formål for samferdselsanlegg (gatetun/torg SK1), havn (SHA), havneområde i sjø (VHS1-2) og støysoner.

## § 8-6 Rekkefølgekrav før brukstillatelse kan gis for BBB1-3 og BKB1-2

- For BBB1-2 skal tilliggende parkeringsanlegg, uteoppholdsareal BUT1 og gatetun SGT1 være opparbeidet. Dersom områdene utbygges trinnvis, må en forholdsmessig del av dette være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.
- For BBB3 skal tilliggende parkeringskjeller, uteoppholdsareal BUT2, gatetun SGT2 og gangforbindelse som forbinder uteoppholdsareal BUT2 til gang- og sykkelveg langs Kåre Solhjells veg være opparbeidet. Dersom området utbygges trinnvis, må en forholdsmessig del av dette være opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

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

Kommune opplyser at reguleringsplan under arbeid i området er områderegulering Grandfjæra Vest, med planID 202121, hvor planlegging er igangsatt.

Kjøper gjøres også kjent med at Fergekai ligger like vest for tomten, og at eiendommen grenser mot E39 i nord. Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd. Det er planer om flere byggetrinn mot øst, som er regulert til bolig og bolig/næring. Kjøper må påregne byggeaktivitet i området.

### **Vei-vann-avløp:**

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

### **Brukstillatelse/ferdigattest:**

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som 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 prislister.

### **Finansiering**

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

Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktssignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra 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	Se prislister
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 3.000,-
- Startkapital	kr 10.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

Tilknytning TV/internett bekostes av selger.  
Abonnement TV/internett bekostes av kjøper.  
Bindingstid 5 år.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper.

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

#### **Forskudd/Delinnbetaling:**

Delinnbetaling: 10 % av kjøpesummen ved igangsetting

Selger plikter å varsle megler og kjøper senest 2 uker før innbetaling skal skje.

Det vil bli utsendt faktura på beløpet når garanti iht. Bustadoppføringslovas § 12 og § 47 er utstedt på vegne av selger. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura.

Blir ikke beløpet innbetalt i rett tid i samsvar med avtalen, regnes dette likt med manglende betaling. Delinnbetalingene konverteres som en del av kjøpesummen sammen sluttoppgjøret når denne skal innbetales pr. oppgjørs- og overtagelsesdato.

#### **Sluttinnbetaling:**

Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr. overtagelse til meglers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysning.

Delinnbetalingen er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 eller når selger har stilt garanti etter buofl. § 12 og kjøper har fått heftelsesfri hjemmel til eiendommen.

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jfr. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Om selger stiller §47 garanti vil forskudd/deloppgjør som kjøper innbetaler til meglers klientkonto, utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter til kjøper opphører.

#### **Kommunale avgifter og formuesverdi:**

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

#### **Sameie/forretningsfører:**

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

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

#### **Vedtekter:**

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak mv.

Vedtekter fastsettes av selger/utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.

Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

#### **Felleskostnader:**

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

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA), men det tas forbehold om avvik mellom eierbrøk og det faktiske arealet.

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet,

og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for ev. velforening/realsameie er ikke hensyntatt i budsjettet.

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

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

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

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

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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

#### **Garasje/parkering/bod:**

Det vil bli etablert innvendige parkeringsplasser i 1.etasje med tilknytning til hvert bygg.

P-plass kan for enkelte leiligheter kjøpes for kr 250.000,-, som kommer i tillegg til kjøpesum. Det vil også for enkelte leiligheter være mulig å kjøpe p-plass nr. 2 for kr 300.000,-.

Parkeringsareal er planlagt seksjonert som egen næringsseksjon, og p-plass vil overskjøtes kjøper med ideell andel i næringsseksjonen.

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen dekkes av de som har p-plass med lik brøk pr. parkeringsplass. Parkeringsseksjonen skal i tillegg betale sin andel av forsikring, forretningsfører, brøyting, utvendig vedlikehold m.m. iht. eierbrøken i boligsameiet.

Parkeringssameiet vil ha egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkering vil bli.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringsarealet underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/reducere parkeringsarealet. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig p-plasser avhengig av utbyggingstakt.

Selger forbeholder seg videre retten til å endre eller slå sammen parkeringsseksjonen med eventuelle tilstøtende parkeringsseksjoner som opprettes i tilknytning til neste byggetrinn i prosjektet Grand Fiære. Utbygger har også rett til å kunne endre adkomst til parkeringsseksjonen gjennom å flytte adkomsten.

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

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

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

Dokumentavgift for ideell andel i parkeringsarealet er inkludert i kjøpesummen/tomtverdien for boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Hver leilighet vil få sportsbod i byggets første etasje. Bod er planlagt seksjonert som tilleggsdel til hver leilighet.

Sykkelparkering, felles boder, teknisk rom mv. i første etasje er planlagt seksjonert som fellesareal. Bruk av fellesareal vil reguleres i vedtektene for boligsameiet. Ett av rommene «varmesentral» vil kunne fungere som teknisk rom også for andre byggetrinn, og skal kunne disponeres av andre sameier i Grandfjæra.

#### **Leverandøravtaler:**

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Selger

Grand Fiære Utvikling AS, org.nr: 892127212.

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 forhånds selges 50% av boligene
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.04.2026.

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.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

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

### Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og

vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

### Overtakelse:

Beregnet ferdigstilling er 26 - 28 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 29 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 overtakelsestidspunkt 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 inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/ tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/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 byggrenjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

### Fellesarealer/utomhus arealer:

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

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

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

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

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

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2025/300052-1/200 17.03.2025 21:00 BESTEMMELSE OM VEG  
Rettighet hefter i: KNR: 1506 GNR: 25 BNR: 1493  
Gjelder også fradelte parseller fra gnr. 25 bnr. 984 og 1496

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

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.

#### **Generelle forutsetninger:**

##### **Kjøpsbetingelser:**

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder 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 eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

##### **Kontraktsvilkår:**

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

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

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

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

##### **Eierforhold:**

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers

Øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

#### **Garantier:**

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

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

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen av disse.

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

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

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

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

#### **Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:**

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

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

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

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

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

#### **Tillegg-/ endringsarbeider:**

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

- a) som vil endre 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**

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. 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.

#### **Tilleggsfrist:**

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

#### **Avbestilling:**

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

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

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### **Forsinkelse kjøper:**

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr.

bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

#### **Forsinket levering:**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, 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., tinglysingsgebyrer 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 30.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

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

##### **Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/Investor - salg etter Bustadoppføringslova**

Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstilling, 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 ferdigstilling, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstilling. 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 avtalen:**

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

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.

Endring krever selgers samtykke.

#### **Vedlegg:**

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provisjon kr. 40.000,- pr. solgte enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet / tilrettelegginghonorar kr. 3.000,- pr. enhet.

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

#### **Fastpris:**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

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

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

For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

#### **Til orientering:**

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger inntår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

**V E D T E K T E R**  
**for**  
**Grandfjæra ..... Boligsameie ( Byggetrinn 2 )**  
**org nr.....**

Sameiet er under stiftelse og man vil komme tilbake til endelig vedtak på dette.

## **1 Innledende bestemmelser**

### **1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Grandfjæra ..... Boligsameie, (Sameiet).

### **1-2 Hva sameiet omfatter**

Sameiet er et kombinert sameie som består av 53 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering) på eiendommen gnr 25, bnr ..... i Molde Kommune.

Den enkelte bruksenhet i boligseksjonene består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal.

### **1-3 Sameiebrøk**

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA (bruksareal). For næringsseksjonen (parkering) er det fastsatt en vektet sameiebrøk som gir en skjønnsmessig rettferdig fordeling av felleskostnader mellom boligseksjoner og næringsseksjonen.

Balkong/veranda/altan/terrasse/sportsbod i plan 1 er ikke med i hoveddelens BRA.

## **2 Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

## **3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

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

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

Sykkelparkering i garasjeanlegget er ment for seksjonseierne så langt det er plass på tiltenkt areal. Ut over dette må sykler parkeres på sykkelparkering utendørs eller i egen bod.

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

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal og fasader uten forhåndsgodkjenning av styret. Dette gjelder tiltak som eksempel oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert utvendig belysning og lignende.

Endring av utenomhusplanen som anleggelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Reptiler (slanger, krypdyr etc.) er forbudt. Øvrig dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4 Parkering, Boder og Teknisk rom**

### **4-1 Sykkelparkering og Sportsbod**

Sykkelparkering og plass for sykkel-service er fellesareal.

Sportsboder i 1 etg er organisert som tilleggsdel til hver boligseksjon.

### **4-2 Bruk av teknisk rom**

Det finnes flere tekniske rom i sameiet. Tekniske rom er fellesareal og disponeres av styret/vaktmester eller den styret gir fullmakt til.

Ett av rommene «varmesentral» fungerer som teknisk rom også for senere byggetrinn og skal kunne disponeres av andre sameier i Grandfjæra. Dette gjelder kun arealet i teknisk rom. Ved eventuell bruk av felles teknisk utstyr skal kostnadene fordeles forholdsmessig.

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

#### **4-3 Bruk og organisering av parkerings-/næringsseksjonen**

Næringsseksjonen, (parkeringsseksjonen) som ligger delvis under boligene eies av de som kjøper parkeringsplass. En p-plass tilsvarer en andel i næringsseksjonen.

Ved kjøp av parkeringsplass tilskjøtes en ideell andel av næringsseksjonen.

Næringsseksjonen og dens eiere er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsarealet, innvendige kjørebaneer, oppmerking, renhold, belysning, garasjeport og andre felles funksjoner knyttet til næringsseksjonen.

Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av næringsseksjonen dekkes av sameierne i Parkeringssameiet med lik brøk per parkeringsplass.

Parkeringssameiet skal i tillegg betale sin andel av forsikring, forretningsførsel, brøyting, utvendig vedlikehold, m.m. i henhold til eierbrøken i boligsameiet, ref. seksjoneringen.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler.**

En andelseier som har parkeringsplass kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til parkeringsplassen. Det forutsettes at ladepunktet kommuniserer med de andre ladepunktene i sameiet på en slik måte at overbelastning i det elektriske anlegget unngås. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnadene til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter forbruk. Strømprisen fastsettes av styret. Strømkapasiteten til dette formålet er begrenset.

#### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

Har en seksjonseier eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Styret avgjør hvilken plass som skal byttes. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan – og bygningsloven er krevd opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring i vedtektsbestemmelsene. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### **5 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av vedtektene.

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel pr seksjon.
- (4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av sameiebrøken.
- (5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.
- (6) Seksjonseierne har plikt til å være med på å dekke felleskostnader som de blir pålagt av årsmøtet. Felleskostnadene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med kommunale avgifter, fjernvarme, forsikring, drift og vedlikehold av bygninger, fellesareal, heis, grunnpakke TV/Internett, felles uteareal, gatebelysning, samt felles tekniske anlegg som for eksempel vann- og avløpsledninger fram til offentlige anlegg. Kostnadene fordeles iht. sameiebrøken, med unntak av TV/Internett, som fordeles med lik andel pr. seksjon. Renovasjon blir fakturert seksjonseierne fra RIR.
- (7) Kostnader med drift av parkeringsareal (næringsseksjonen) fordeles på andelseierne i næringsseksjonen etter antall andeler.

#### **5-1 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

## **7 Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret – sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det velges også 1. og 2. varamedlem og valgkomite.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

### **7-2 Styremøtene**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret selv velge møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutninger i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- (3) Styret kan ikke forplikte sameiet ut over kr100.000,- pr. år i tillegg til de ordinære felleskostnadene, bortsett fra de tilfeller som er godkjent i årsmøtet.

## **8 Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være minst åtte, og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtakene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - Velge revisor
  - behandle vederlag for styret

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags- tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvaret for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.**

- (1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonen (garasje) har ikke stemmerett.
- (2) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmene anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere krav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstillelse av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

- b. Omgjøring av fellesarealet til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i felleskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
  - d. Samtykke til at formålet for en eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e. Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
  - f. Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonslovens § 32 åttende ledd
  - g. Endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmene, også samtykke fra de berørte jf. eierseksjonslovens § 33 tredje ledd

#### **8-9 Flertallskrav for særlig bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i felleskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseieren i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a. Salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
  - b. Oppløsning av sameiet
  - c. Tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - d. Tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

#### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemming om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

*Utkast til vedtekter i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utbygger Grand Fjære Utvikling AS vil kunne endre utkastet i forbindelse med fremdrift og ferdigstilling av prosjektet, som følge av endring i rammetillatelse, kommunens behandling av seksjoneringsøknad, endring i organisering mv. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.*

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **9-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonslovens § 61.

### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor valgt av Årsmøtet. Revisor tjenestegjør til annen revisor er valgt.


### **9-3 Forsikring**

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringssselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseierne å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **10 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65



 <b>Molde kommune</b>	Plan ID:
	<b>1502201128</b>
Plan: <b>Områdeplan for Grandfjæra</b>	
<b>REGULERINGSBESTEMMELSER</b>	Plan dato: 06.08.2012
	Dato sist rev.: 01.08.2022
	Dato vedtak: 14.02. 2013

<b>§ 1</b>	<b>GENERELT</b>
	Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er avgrenset med plangrense.
<b>1.2</b>	<b>REGULERINGSFORMÅL</b>
	I henhold til Plan og Bygningsloven §12-5 reguleres følgende formål:
	<p><i>Bebyggelse og anlegg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boligbebyggelse (BB1, BB2, BB3, BB4)</li> <li>• Sentrumsbebyggelse (SE1, SE2, SE3, SE4, SE5, SE6, SE7, SE8, SE9, SE10)</li> <li>• Næringsformål (N1, N2)</li> <li>• Uteopphold (UT1, UT2, UT3)</li> </ul> <p><i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kjøreveg (KV1, KV2)</li> <li>• Fortau</li> <li>• Områder for gangveg (GG1, GG2, GG3)</li> <li>• Sykkelveg</li> <li>• Annen veggrunn, grøntareal</li> <li>• Gatetun (GTT1, GTT2, GTT3, GTT4, GTT5, GTT6)</li> <li>• Kai (KA1)</li> <li>• Parkering (P1)</li> </ul> <p><i>Grønnstruktur</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Park (PRK1)</li> </ul> <p><i>Bruk og vern av sjø og vassdrag</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Havneområde i sjø (HS1, HS2)</li> </ul> <p>I henhold til Plan- og bygningsloven §12-6 reguleres følgende hensynssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Frisiktssone</li> </ul>

<b>§ 2</b>	<b>FELLESBESTEMMELSER</b>
<b>2.1</b>	<b>Krav om kvalitet</b>
	Alle tiltak innenfor planområdet skal ha høy estetisk og arkitektonisk kvalitet utført med holdbare løsninger tilpasset stedet. Det skal legges vekt på bevisst bruk av detaljer, materialer og farger som skaper gode opplevelser og trivsel for alle brukergrupper. Nye bygg og uteanlegg skal utformes slik at det framstår i et variert samspill med sine omgivelser. Det skal tilrettelegges med sprang i takflater og fasadeliv som gir et rikt formspråk.
	Uteanlegg skal utformes og tilrettelegges for flerbruk. Adkomst til parkeringskjeller skal skje via åpning i fasade som kan stenges med port. Det tillates arrondering ved innkjøring for inntil 1 m. terrengforskjell.
	Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge dokumentasjon som angir tiltakets kvalitet og omfang i situasjonsplan, målsatte planer, snitt og fasader, 3D visualisering eller modell og tekstlig framstilling.
<b>2.2</b>	<b>Krav om tilrettelegging for parkering, uteoppholdsareal og fellesanlegg</b>
	Alle tiltak innenfor planområdet skal ivareta tilstrekkelig med plasser til parkering, areal til uteoppholdsareal, lek og fellesanlegg som uteboder, renovasjon og sykkelparkering. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge en situasjonsplan som viser tenkt bruk og opparbeidelse av utearealene.
<b>2.3</b>	<b>Krav om støyutredning</b>
	Alle tiltak innenfor planområdet skal ivareta hensynet til støy. Med søknad om rammetillatelse skal det medfølge en støyrapport som redegjør for tiltak. Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål skal ikke utsettes for et utendørs støynivå som overstiger $L_{den}55$ dB på privat og felles uteplass. Leiligheter skal ha minst en fasade som stille side hvor støynivå er $<L_{den}55$ dB. For innendørs støynivå ( $L_{pAeq24h}$ ) gjelder krav i henhold til PBL standard NS 8175.
<b>2.4</b>	<b>Krav til geoteknisk vurdering</b>
	Med søknad om igangsettingstillatelse skal følge geoteknisk vurdering. Tiltakshaver er pliktig, jfr. forurensingsforskriftens kapittel 2; "om opprydning i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider", til å undersøke om grunnen er forurenset. Dokumentasjon på dette skal forevises forurensningsmyndighet. Det stilles krav om tiltaksplan for utfylling eller inngrep i forurenset masse før det kan gis tillatelse etter forurensningsloven for utfylling eller inngrep i forurenset masse.
<b>2.5</b>	<b>Krav om plan for miljøoppfølging i anleggsperioden</b>
	Med søknad om igangsettingstillatelse skal det medfølge en plan for miljøoppfølging i anleggsfasen som skal sikre omgivelsene mot støy, støv, utslipp fra forurensning i grunn eller overvann, samt trafikkfare. Plan for trafikk, riggområde og sikring av byggeplass for tiltaket skal framlegges tilsvarende. Hvilke beskyttelsestiltak og varslingsrutiner som skal være etablert før bygge- eller anleggstrafikk kan igangsettes, skal framgå av faseplan.
<b>2.6</b>	<b>Krav om opplysningsplikt ved funn av kulturminner</b>
	Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, så skal arbeidet stanses og melding sendes Møre og Romsdal fylkeskommunes kulturretat omgående, jfr. lov om kulturminner av 1978, § 8. Arbeidet kan først gjenopptas etter at fylkeskommunens kulturretat har befart stedet, vurdert forholdene og foretatt undersøkelser.
<b>2.7</b>	<b>Krav om universell utforming</b>
	Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger og utearealer innenfor planområdet i henhold til gjeldende regelverk.
<b>§ 3</b>	<b>OMRÅDER FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG</b>
<b>3.1</b>	<b>Plassering, utnyttelse og høyder</b>
	Planlagt bebyggelse skal etableres innenfor angitte byggegrenser. Der byggegrense ikke er vist gjelder formålsgrense som byggegrense. Langs Fannestrandvegen KV1, skal hovedvolum på ny bebyggelse legges i byggelinje vist på plankartet. Parkeringskjeller helt eller delvis under terreng kan legges utenfor byggegrenser. Der det er spesifisert i det enkelte byggeområdet kan det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over byggegrenser.

	Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er vist på plankartet og beregnes som %BRA i henhold til veileder T-1459. Parkeringskjellere og boder i tilknytning til parkeringskjellere regnes ikke inn i utnyttelsesgrad.
	Planlagt bebyggelse skal ikke overstige maks. byggehøyde angitt på plankartet med et avvik på +/- 0,5 m. Ferdig kotehøyde på overkant gulv i parkeringskjeller skal ikke være under c+2,8 m.o.h., og ferdig kotehøyde på overkant gulv for ny bebyggelse i byggeområdene SE1-4, SE5-6, S8-S9 der arealer skal benyttes til varig opphold skal ikke være under c +3,25 m.o.h. Det tillates at mindre bygg som ivaretar fellesanlegg kan oppføres utenfor byggegrensene. Tekniske oppbygg som for eksempel gjerder, piper, takhatter og heissjakter kan tillates over angitte byggehøyder.
<b>3.2</b>	<b>Krav om tilrettelegging for minste uteoppholdsareal (MUA)</b>
	Det skal settes av og opparbeides areal til uteopphold i og i tilknytning til nye boligprosjekt tilsvarende min. 20 m2 per bolig. Uteoppholdsarealene omfatter privat uteplass (balkong, terrasse m.v.) og areal avsatt til felles uteoppholdsareal i og i tilknytning til det enkelte byggeområdet. Dersom kravet ikke kan tilfredsstilles kan kommunen åpne for at andel av felles eller offentlig uteoppholdsareal, gatetun og park kan medregnes.
<b>3.3</b>	<b>Krav til parkering</b>
	Det skal settes av areal til bil-, sykkel- og besøksparkering for bil. I byggeområdene BB1 - BB4 og SE1 - SE4 er det krav til at hver bolig skal kunne disponere min. 1 p-plass for bil, 0,1 p-plass til gjesteparkering og min. 1 plass til sykkel. I byggeområdet N2 stilles krav til 1 plass per 100 m2 areal til næringsformål. I alle byggeområdene der det ikke er satt krav om detaljregulering, er det krav til at min. 1 HC-plass avsettes i nærheten av hver vertikalforbindelse. I øvrige byggeområder avklares parkeringskrav i detaljregulering.
<b>3.4</b>	<b>Områder for boligbebyggelse (BB1, BB2, BB3, BB4)</b>
	Områdene er avsatt til boligformål. Tilhørende funksjoner som parkeringsanlegg, tekniske anlegg og boder skal etableres i underetasje (parkeringskjeller). Det kan tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan ut mot areal som er tilgjengelig for allmennheten, så fremt dette ikke kommer i konflikt med hovedformålet.
	Bebyggelsen skal være oppdelt i flere byggevolum innenfor hvert byggeområde. Langs Fannestrandvegen skal det settes av min. 10 meter avstand mellom byggevolumene som følger byggelinje mot veg. Byggelinje østover i BB4 mot gatetun GTT5 skal ligge fast.
	Det skal tilrettelegges for uteoppholdsareal på de deler av området som ikke er bebygd, over parkeringskjeller, og på balkonger og takterrasser. Langs Fannestrandvegen skal det etableres en sone med vegetasjon.
	Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over angitt byggegrense i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan.
<b>3.5</b>	<b>Områder for sentrumsbebyggelse (SE1-SE10)</b>
	<b>3.5.1 Området SE1, SE2, SE3 og SE4</b>
	Områdene er avsatt til sentrumsformål for kontor, service, handel og boliger. Det skal primært tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten i GTT1-GTT4.
	Fotavtrykk på bakkeplan skal ikke overstige mer enn 80% av areal innenfor byggegrensen. Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over angitt byggegrense i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Det tillates at området SE1 – SE4 kan knyttes sammen med områdene BB1 – BB4 over tiliggende gatetun, såfremt dette gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av gatetunene. Fri høyde for alle utkrager og overbygg skal være min. 4,5 meter over bakkeplan.
	Det skal sikres minimumsavstand på min. 6 meter fra kaikant til fasadeliv på vestsiden av bebyggelsen på grunnplanet, slik at det sikres gode utearealer både for opphold og gangtrafikk.
	<b>3.5.2 Området SE5, SE6 og SE7</b>
	Området SE5 er avsatt til sentrumsformål for kontor og service, og skal utformes som en attraksjon.
	Områdene SE6 og SE7 er avsatt til sentrumsformål for kontor, service, handel og boliger med parkeringskjeller i inntil 2 underetasjer. Det skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan med fasader som vender ut mot og er tilgjengelig for allmennheten i GTT5-GTT6. Langs E39 skal det

	etableres en sone med vegetasjon
	I områdene SE6 og SE7 tillates det at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over angitt byggegrense i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Det tillates at områdene SE6 og SE7 kan knyttes sammen med broforbindelse over veg KV2 med tilhørende fortau, såfremt dette gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av vegarealet. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over vegnivå.
	Det kreves utarbeidet detaljregulering. Gjennom detaljregulering skal endelig form og avgrensning av utfylling i sjø og grensene mellom de ulike formålene fastsettes ut fra et helhetsperspektiv. Det skal også settes spesielle krav til arkitektonisk og/eller kunstnerisk kvalitet i bestemmelsene til området SE5.
	<b>3.5.3 Området SE8, SE9 og SE10</b>
	Områdene er avsatt til sentrumsformål for kontor, service, handel og boliger. Det skal tilrettelegges for utadrettet virksomhet i areal på bakkeplan ut mot areal som er tilgjengelig for allmennheten. I SE10 tillates anlagt parkeringskjeller som underetasje inn mot terreng.
	Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over angitt byggegrense i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Det tillates at bebyggelse i områdene S8 og S9 kan knyttes sammen over gangveg GG2, såfremt dette gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av gangvegen. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over gangvegnivå.
	Det kreves utarbeidet detaljregulering. Gjennom detaljregulering skal endelig form og avgrensning av utfylling i sjø og grensene mellom de ulike formålene fastsettes ut fra et helhetsperspektiv.
<b>3.6</b>	<b>Områder for næringsbebyggelse (N1, N2)</b>
	<b>3.6.1 Området N1</b>
	Området er avsatt til næringsformål for kontor og lager, med en mindre andel til forretning og service. Det åpnes for verkstedsfunksjoner, så fremt dette ikke kommer i konflikt med hovedformålet. Det tillates anlagt parkeringskjeller som underetasje inn mot terreng. Det tillates at bebyggelse i N1 kan krage inntil 2,5 meter ut over kai KA1, så fremt dette gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruk av kaia. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over terrengnivå. Det skal sikres adkomst til N2 og KA1 gjennom området.
	<b>3.6.1 Området N2</b>
	Området er avsatt til næringsformål for kontor og lager, med en mindre andel til forretning og service. Det åpnes for verkstedsfunksjoner, så fremt dette ikke kommer i konflikt med hovedformålet. Det tillates at mindre frambygg kan krage ut over angitte byggegrense, så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruk av uteområdene. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over terrengnivå. Det tillates anlagt parkeringskjeller som underetasje inn mot terreng. Det skal sikres adkomst til KA1 gjennom området. Vestre del av N2, Høghallen, skal ha maksimal kotehøyde 32. (redusert fra K=35,5)
<b>3.7</b>	<b>Områder for uteopphold (UT1, UT2, UT3)</b>
	Områdene er avsatt til og skal opparbeides som felles uteoppholdsareal med min. 250 m2 avsatt til lekeområder. Områdene er felles for områdene BB1 - BB4 og SE1 - SE4 og skal eies og forvaltes i fellesskap for disse. Områdene skal ikke utformes på en måte som er til hinder for utrykningskjøretøy. Det tillates anlagt parkering, boder og tekniske rom under områdene for uteopphold. Det tillates at tekniske anretninger kan stikke opp i uteområdene så fremt dette ikke kommer i konflikt med bruken av uteområdene. Det tillates at mindre frambygg og balkonger i områdene BB1-BB4, kan krage ut over uteoppholdsareal i etasjer som ikke har utgang på bakkeplan. Utkrageringer skal gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av uteoppholdsarealene.

<b>§ 4</b>	<b>SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR</b>
<b>4.1</b>	<b>Områder for veg (KV1, KV2)</b>
	Området KV1 og KV2 er avsatt til offentlig kjøreveg. KV1 skal ha en bredde på min. 7 meter. Det skal avsettes busslommer som vist på plankartet. Området KV2 skal ha en bredde på min. 6,5 meter. Det tillates bygget bro over KV2 som kan forbinde områdene SE6 og SE7. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over vegnivå.
<b>4.2</b>	<b>Områder for fortau og gangveg (GG1, GG2, GG3)</b>
	Områdene er avsatt til offentlig fortau og gangveg. Fortau skal ha en bredde på min. 2,25 meter langs sykkelfelt og min. 2,5 meter langs kjørefelt.
	GG1 og GG3 utgjør utvidede del av generelle fortau som skal opparbeides for gående.
	GG2 er avsatt til sjøpromenade/ sjøfront. Området skal utformes og opparbeides på en robust måte som ivaretar ulik typer bruk og opphold, og sikrer god kontakt mot sjøen. Det tillates at bebyggelse i området S8 og S9 kan knyttes sammen over gangveg GG2, såfremt dette gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av gangvegen. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over gangvegnivå.
<b>4.3</b>	<b>Områder for sykkelveg</b>
	Områdene er avsatt til offentlig sykkelveg med toveis sykkeltrafikk. Sykkelvegen skal ha en bredde på min. 2,75 meter og inndeles i to sykkelfelt. Mellom sykkelveg og kjøreveg skal det etableres kantstein eller rabatt. Det skal anlegges skrå kantstein mellom sykkelveg og tiliggende fortau.
<b>4.4</b>	<b>Områder for gatetun (GTT1, GTT2, GTT3, GTT4, GTT5, GTT6)</b>
	Gatetun GTT1-GTT6 er avsatt til offentlig gatetun, og skal inngå som en del av byens sjøpromenade. Det skal sikres en offentlig passasje med en minimumsbredde på 3 meter rundt bebyggelse på bakkeplan i byggeområdene SE1-SE4. mot vest skal minsteavstand fra veggliv til kaikant være 6,0 m. Gatetunene skal utformes og opparbeides på en robust måte som ivaretar ulik typer bruk og god kontakt mot sjøen. Areal avsatt for lek skal omfatte minimum 250 m <sup>2</sup> . Alle gatetunene skal tilrettelegges for fleksibel bruk for alle trafikantgrupper, og det skal sikres tilgjengelighet for utrykningskjøretøy, vareadkomst og servicetrafikk.
	Ferdig kotehøyde på GTT1-GTT6 skal ikke være under c+3,25 m.o.h. unntatt passasjene på utsiden av SE1-SE4 som tillates anlagt på et lavere nivå ned mot kote c+2,8 m.o.h.
	Det tillates at gatetunene GTT2-GTT4 kan overbygges slik at bebyggelse i tiliggende byggeområder kan forbindes. Det tillates at mindre frambygg og balkonger kan krage ut over gatetun GTT2-GTT5. Overbygg og utkranger skal gjøres på en estetisk tiltalende måte og uten at det kommer i konflikt med bruken av gatetunene. Fri høyde skal være min. 4,5 meter over gatetunnivå.
	Det tillates adkomst til parkeringskjellere via GTT1, vestre del av GTT2 og GTT6. Det kan i GTT1 tillates etablering av besøkparkering i kombinert bruk mellom boliger i BB1, og besøkende til området.
<b>4.5</b>	<b>Område for kai (KA1)</b>
	Området KA1 skal benyttes til kai for lasting og lossing fra båt og annen havnerelatert virksomhet som er forenlig med omgivende arealbruk. Dersom aktiviteten overskrider følgende grenseverdier for støy mellom kl. 07.00-23.00 satt til L <sub>den</sub> 55 dB uten impulslyd og L <sub>den</sub> 50 dB med impulslyd, og mellom kl. 23.00-07.00 satt til L <sub>night</sub> 45 dB, L <sub>SAF</sub> 60 dB, skal det utredes for avbøtende tiltak. Kaia skal utformes med en stabil og presis avslutning mot sjø som tåler belastning fra båter og kjøretøy. Kaiene skal ikke benyttes til parkering eller som lagerareal. Det tillates at bebyggelse i N1 kan krage inntil 2,5 meter ut over kaia så fremt dette ikke er til hinder for hovedformålet. Minstekrav til fri høyde under utkraget konstruksjon er min. 4,5 meter over kainivå.
<b>4.6</b>	<b>Område for parkering (P1)</b>
	Området skal opparbeides til felles parkering. Det tillates adkomst via P1 til parkeringsanlegg innunder SE6 og SE7.
<b>§ 5</b>	<b>GRØNNSTRUKTUR</b>
<b>5.1</b>	<b>Byrom (PRK1)</b>
	Området PRK settes av til offentlig park som skal opparbeides som et byrom tilrettelagt for mangfoldig bruk,

	rekreasjon og lek for befolkningen i Molde.
	Det kreves utarbeidet detaljregulering, som også omfatter GG2 og GTT1. Gjennom detaljregulering skal endelig form og avgrensning av utfylling i sjø og grensene mellom de ulike formålene fastsettes ut fra et helhetsspespektiv.
<b>§ 6</b>	<b>BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG</b>
<b>6.1</b>	<b>Havneområde i sjø (HS1, HS2)</b>
	Området HS1 og HS2 avsettes til havneområde i sjø. Innenfor området HS2 tillates utfyllinger under havflaten og plassering av flytebrygger og installasjoner som kan bidra til trivsel og bruk av strandsonen. Formålsgrænse mellom HS1 og HS2 er grænse for utfylling i sjø og plassering av fundamenter for flytende installasjoner. Tiltak innenfor planavgrensningen som er i samsvar med plan sendes lokalt havnedistrikt, Molde og Romsdal havn IKS. Før tiltak i sjø kan iverksettes skal det foreligge egen tillatelse etter havne og farvannsloven.
<b>§ 7</b>	<b>HENSYNSSONER</b>
<b>7.1</b>	<b>Frisiktsone</b>
	Området båndlegges til frisiktsone. Det tillates ikke at det etableres installasjoner, vegetasjon eller andre elementer som hindrer sikt innenfor sonen.
<b>§ 8</b>	<b>REKKEFØLGEBESTEMMELSER</b>
<b>8.1</b>	<b>Rekkefølgekrav for utfylling i sjø</b>
	Før det kan gis tillatelse til igangsetting av utfylling i sjø <ul style="list-style-type: none"> <li>• skal det foreligge tillatelse etter Havne- og Farvannsloven.</li> <li>• skal det foreligge særskilt tillatelse etter forurensningsloven for utfylling eller inngrep i forurensede masser og tiltak for å forhindre spredning av forurensede masser i sjø skal være etablert.</li> <li>• skal marinarkologiske kulturminner være håndtert iht. krav gitt i dispensasjon fra Riksantikvaren.</li> </ul>
<b>8.2</b>	<b>Rekkefølgekrav for grunnarbeider på land</b>
	Forurenset masse skal håndteres samtidig med gjennomføring av grunnarbeidene i byggeområdene iht. plan for miljøoppfølging.
<b>8.3</b>	<b>Rekkefølgekrav for byggeområdene BB1, BB2, BB3 og BB4</b>
	Adkomst fra vest som omfatter nytt kryss ved utkjøringen fra ferga skal opparbeides iht. tegning TL 001 datert 10.01.2013 og ferdigstilles samtidig med utbygging av første utbyggingstrinn innenfor arealet som omfattes av BB1-BB4. Stenging av utkjøring fra Grandfjæra ut i Fannestrandvegen, utbedring av busslommer og etablering av lysregulert fotgjengerfelt over Fannestrandvegen mellom busslommene skal gjennomføres samtidig med utbygging av første utbyggingstrinn innenfor arealet som omfattes av BB1-BB4.
	Før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse i BB1 skal tilliggende parkeringskjeller og uteoppholdsareal UT1 være opparbeidet. Før den kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse i BB2 og BB3 skal tilliggende parkeringskjeller og uteoppholdsareal UT2 være opparbeidet. Før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse i BB4 skal tilliggende parkeringskjeller og uteoppholdsareal UT3 være opparbeidet.
	Støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i støyutsatte soner. Uteanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen og grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.
	Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BB4 skal trafikksituasjonen etter at bebyggelsen i BB1-BB3 og SE1-SE3 er tatt i bruk analyseres. Gjennomføring av eventuelle tiltak som i henhold til nye analyser er ansett som nødvendige for å bedre trafikksituasjonen knyttes til byggetillatelsen.
<b>8.4</b>	<b>Rekkefølgekrav for byggeområdene SE1, SE2, SE3 og SE4</b>
	Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i SE1 skal gatetun GTT2 være opparbeidet.

	<p>Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i SE2 og SE3 skal tilliggende del av gatetun GTT3 være opparbeidet.</p> <p>Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i SE4 skal gatetun GTT4 være opparbeidet.</p>
	<p>Uteanlegg med tilhørende belysning og kommunaltekniske anlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, og grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.</p>
	<p>Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i SE4 skal trafikksituasjonen etter at bebyggelsen i BB1-BB3 og SE1-SE3 er tatt i bruk analyseres. Gjennomføring av eventuelle tiltak som i henhold til nye analyser er ansett som nødvendige for å bedre trafikksituasjonen knyttes til byggetillatelsen..</p>
<b>8.5</b>	<b>Rekkefølgekrav for sentrumsområdene SE5, SE6 og SE7</b>
	<p><u>Regulering:</u></p> <p>Før reguleringsplan for områdene SE5, SE6 og SE7 kan vedtas, må det foreligge en trafikkberegning/-analyse for Granfjæra og Birger Hatlebaks veg.</p> <p>Nødvendige tiltak i trafikksystemet/krysset må inkluderes i plankart og planbestemmelsene.</p> <p><u>Bygging:</u></p> <p>Før det kan gis igangsettingstillatelse i området SE5 - SE7 skal all industriaktivitet være fjernet og det skal foreligge en godkjent detaljregulering. Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse i SE6 og SE7 skal gatetun GTT1, GTT5 og GTT6 og fortau på nordsiden av adkomstveg KV2 mot P1 være opparbeidet.</p> <p>Før det kan gis igangsettingstillatelse i området SE5-SE7 skal tiltak i trafikksystemet i samsvar med reguleringsplanen og trafikkanalysen (jf. § 8.9) være opparbeidet.</p>
	<p>Støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i støyutsatte soner.</p> <p>Uteanlegg med tilhørende belysning og kommunaltekniske anlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, og grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.</p>
	<p>Ved detaljregulering skal trafikksikkerhetssituasjonen for gående og syklende evalueres, og ved behov for tiltak skal disse innarbeides i planen.</p>
<b>8.6</b>	<b>Rekkefølgekrav for sentrumsområdene SE8, SE9 og SE10</b>
	<p>Før det kan gis rammetillatelse i områdene SE8-SE10 skal E39 være lagt om og fergekaia fjernet, og det skal foreligge en godkjent detaljregulering. Detaljreguleringsplanen skal også omfatte område B4 i reguleringsplan for Molde sentrum og det som er nødvendig for å få til helhetlig vegløsning og sjøfront.</p> <p>Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i SE10 skal området GG3 og tilliggende fortau være opparbeidet.</p>
	<p>Støytiltak skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i støyutsatte soner.</p> <p>Uteanlegg med tilhørende belysning og kommunaltekniske anlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen, og grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.</p>
<b>8.7</b>	<b>Rekkefølgekrav for næringsområdene N1 og N2</b>
	<p>Før det kan gis rammetillatelse i N2 skal parkering, adkomst og trafikkbelastningen i krysset ved veg KV2 og Birger Hatlebaksveg være redegjort for.</p> <p>Før det kan gis ferdigattest for ny bebyggelse i N2, skal eventuelle tiltak i krysset ved veg KV2 være utført og den del av adkomstveg KV2 langs området N1 være opparbeidet med tilhørende fortau på sørsiden inkludert området GG1.</p>
<b>8.8</b>	<b>Rekkefølgekrav for uteområdene PRK1, GG2, UT1-3 og gatetunene GTT1-GTT6 .</b>

	Byrom PRK1, området GG2 satt av til sjøpromenade/ sjøfront, og gatetun GTT1 skal opparbeides med tilhørende belysning, utemøblering, lekeapparater og kommunaltekniske anlegg, og ferdigstilles samtidig med omlegging av Fannestrandvegen vest for innkjøring til gatetun GTT1. Grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter ferdigstillelse av øvrige tiltak i uteområdet.
	Uteoppholdsarealene UT1-3 og gatetunene GTT2-GTT6 skal opparbeides med tilhørende belysning, utemøblering, lekeapparater og kommunaltekniske anlegg, og ferdigstilles samtidig med omgivende bebyggelse. Grøntanlegg skal ferdigstilles senest etterfølgende sommersesong etter ferdigstillelse av øvrige tiltak i uteområdet.

## Forslag til budsjett

### Grand Fiære boligsameie

#### Årsbudsjett

	Budsjett felleskostnader	Tillegg Parkering
Elektrisitet fellesarealer	50 000	15 000
Brøyting, strøing	50 000	
Renhold	100 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	100 000	10 000
Vedlikehold grøntarealer	100 000	
Service heis	60 000	
Service ventilasjon	60 000	5 000
Service sprinkleranlegg	35 000	
Service VVS	20 000	
Service el-anlegg	20 000	5 000
Brannalarm	20 000	7 000
Revisjon honorar	50 000	
Forretningsførsel	100 000	5 000
Forsikringspremier	200 000	
Abonnement TV/internett (fordeles pr seksjon)	324 000	
Internett fellesfunksjoner	10 000	
Styrehonorar	80 000	5 000
Diverse kostnader	100 000	
<b>Sum kostnad pr år</b>	<b>1 479 000</b>	<b>72 000</b>

Eierbrøk

4 873

53 antall p-plasser

Felleskost pr. p-plass

216 kr/p-plass/mnd

Seksjoner							
Seksjon	Leilighet	Eierbrøk	Kostnad				
			Pr år	Pr mnd	TV/ internett	Tillegg parkering	Sum pr mnd
1	D11	87	kr 20 621	kr 1 718	kr 500		kr 2 218
2	D12	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
3	D13	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
4	D21	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
5	D22	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
6	D23	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
7	D24	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
8	D25	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
9	D26	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
10	D31	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
11	D32	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
12	D33	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
13	D34	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
14	D35	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
15	D36	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
16	D41	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
17	D42	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
18	D43	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
19	D44	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
20	D45	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
21	D46	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
22	D51	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
23	D52	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
24	D53	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
25	D54	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
26	D55	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
27	D56	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
28	D61	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
29	D62	123	kr 29 153	kr 2 429	kr 500		kr 2 929
30	D63	91	kr 21 569	kr 1 797	kr 500		kr 2 297
31	D64	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
32	D65	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
33	D66	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
34	D71	108	kr 25 598	kr 2 133	kr 500		kr 2 633
35	D72	166	kr 39 345	kr 3 279	kr 500		kr 3 779
36	E21	43	kr 10 192	kr 849	kr 500		kr 1 349
37	E22	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
38	E23	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
39	E24	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
40	E25	98	kr 23 228	kr 1 936	kr 500		kr 2 436
41	E31	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
42	E32	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
43	E33	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
44	E34	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
45	E35	98	kr 23 228	kr 1 936	kr 500		kr 2 436
46	E41	77	kr 18 251	kr 1 521	kr 500		kr 2 021
47	E42	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
48	E43	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
49	E44	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
50	E45	98	kr 23 228	kr 1 936	kr 500		kr 2 436
51	E51	85	kr 20 147	kr 1 679	kr 500		kr 2 179
52	E52	52	kr 12 325	kr 1 027	kr 500		kr 1 527
53	E53	107	kr 25 361	kr 2 113	kr 500		kr 2 613
54	Næring	250	kr 59 255	kr 4 938	kr 500	kr 6 000	kr 11 438
<b>Sum</b>		<b>4873</b>	<b>kr 1 155 000</b>	<b>kr 96 250</b>	<b>kr 27 000</b>		<b>kr 129 250</b>



# Bindende bekreftelse på kjøp for Grand Fiære, trinn 2

Leil. nr. \_\_\_\_\_

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

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

Ønsker å kjøpe p-plass til kr 250.000,-

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass til kr 300.000,-

## FINANSIERINGSPLAN:

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av 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 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)



**Jørgen Gravdehaug**  
Avd.leder/Eiendomsmegler  
jorgen.gravdehaug@em1.no  
952 26 130



**Amund Sønslien**  
Eiendomsmegler  
amund.sonslien@em1.no  
902 11 687