

GRANMO B1 og B9

Regulerte boligtomter i Trondheim kommune

Granmo B1 og B9



Norion Næringsmegling AS er engasjert av Granmo Eiendomsutvikling AS («Selger») for å bistå med salg av to regulerte tomter på Granmo: B1 og B9 («Eiendommene») i Trondheim kommune.

Transaksjonen gjennomføres ved overskjøting av Eiendommene. Interessenter inviteres til å gi bud på Eiendommen med utgangspunkt i informasjon som fremgår i dette salgsprospekt med vedlegg.

1. Nøkkelinformasjon

2. Eiendommene

3. Salgsbetingelser

4. Indikativ prosess og kontaktinformasjon

Granmo B1 og B9



Nøkkelinfo

Granmo Eiendomsutvikling AS («**Selger**») har engasjert Norion Næringsmegling AS («**Megler**») for å bistå med salg av utviklingseiendommene Granmo B1 og B9 («**Eiendommen**») i Trondheim kommune

Eiendommen er iht. reguleringsplan godkjent av Formannskapet 21.04.2016 regulert til boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. For område B1 og B9 tillates en maksimal utnyttelse tilsvarende % BYA = 40 %.

Reguleringsplan med tilhørende reguleringsdokumentasjon ligger i datarommet og utgjør sammen med øvrige rapporter/ dokumenter en del av Salgsprospektet. Datarommet vil bli gjort tilgjengelig for potensielle budgivere.

Granmo Eiendomsutvikling har i 10 år jobbet med reguleringsplan og infrastruktur for området. Samlet areal er på totalt ca. 100 dekar og vil gi plass for inntil 370 nye boliger. Området er oppdelt i flere delfelt og man kan nå se konturene av det som vil bli et flott boligområde som binder sentrum sammen med skoler og idrettsanlegg på Sørborgen. Flere av delfeltene er allerede solgt ut og de første beboerne på Granmo har flyttet inn.

Matrikkel

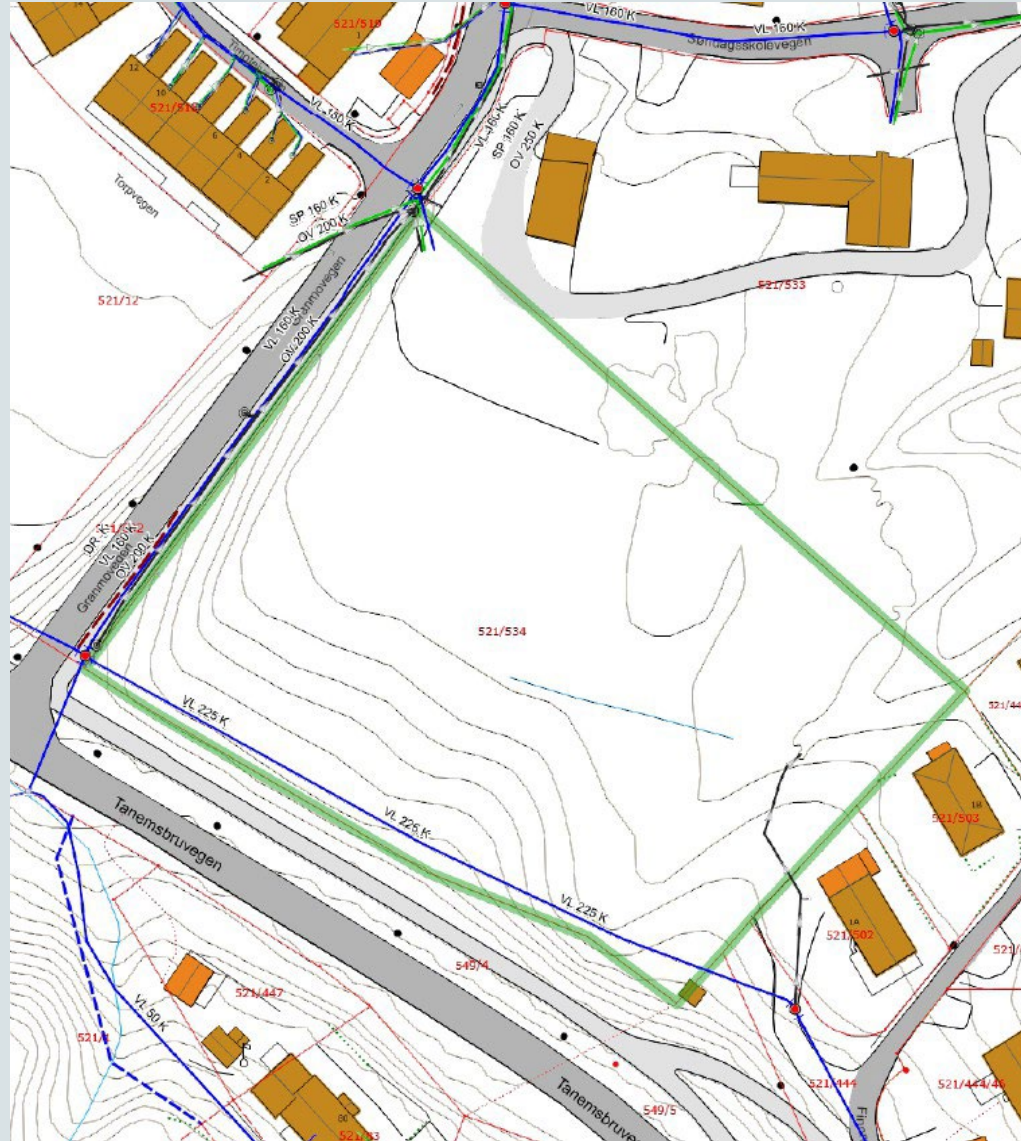
B1: 5001 – 521/534 – 10.154m²

B9: 5001 – 521/533 – 9.473m²

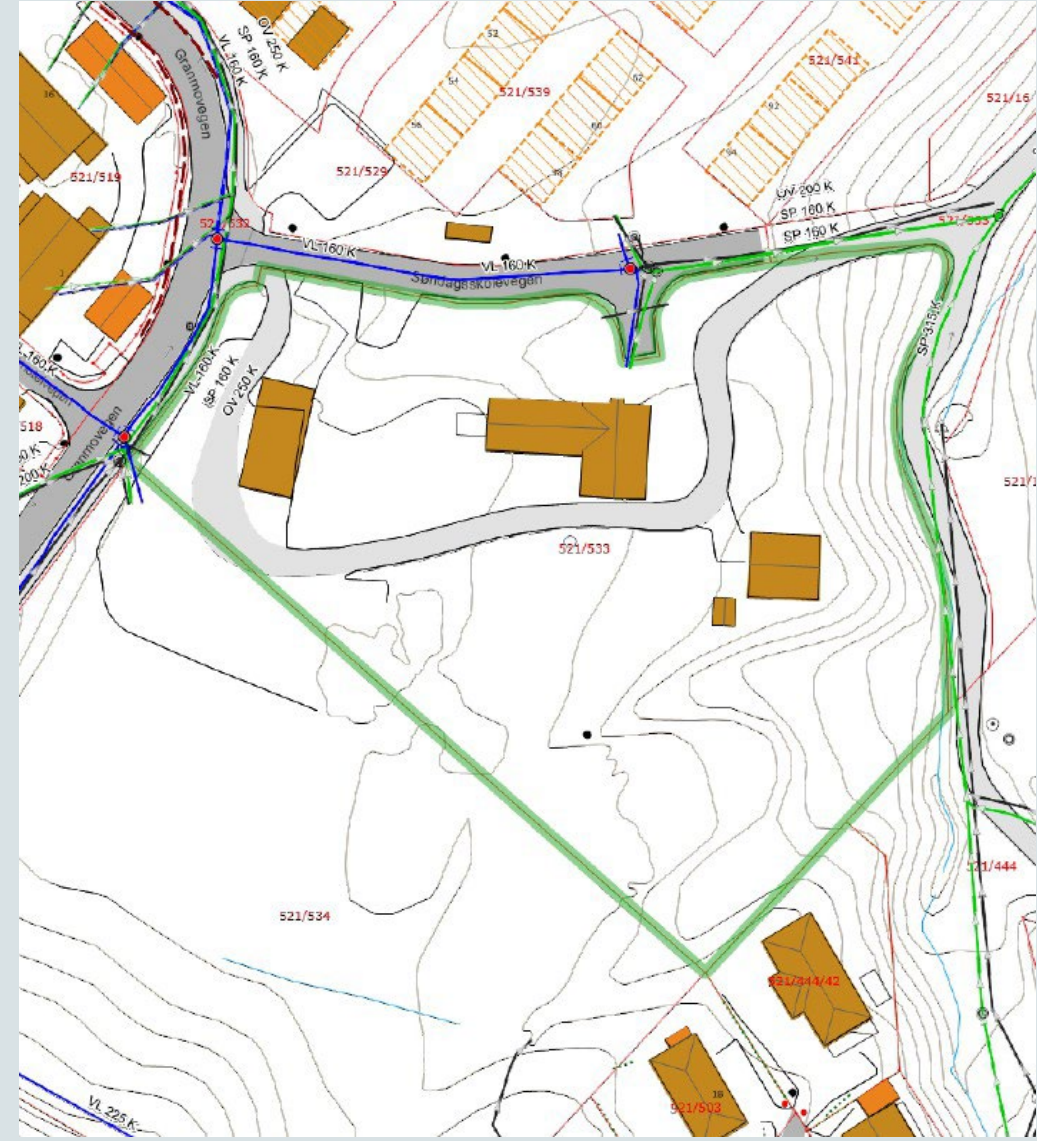
Totalt 19.627 m²



B1 – 521/534: 10.154 m²



B9 – 521/533: 9.473 m²



1. Nøkkelinformasjon

2. Eiendommene

3. Salgsbetingelser

4. Indikativ prosess og kontaktinformasjon

Granmolunden er et nyetablert boligområde som ligger midt mellom Klæbu sentrum og et stort idrettsanlegg tilknyttet barne- og ungdomsskole på Sjøborgen. Fra boligområdet er det trygg og sikker skoleveg.

I Klæbu sentrum, som kun ligger 3-5 minutter fra boligområdet, finner man alle sentrale servicefunksjoner i tillegg til treningssenter, svømmehall og bl.a. nyetablert skatepark. Det er også egen golfbane i Klæbu kun 10-15 min fra boligområdet.

Fra Granmo er det kort avstand til flott helårs turterreng og fine rekreasjonsområder som f.eks. Lysløypa i Lauåsen, Nidelva, Gjenvollhytta og Vassfjellet skisenter.

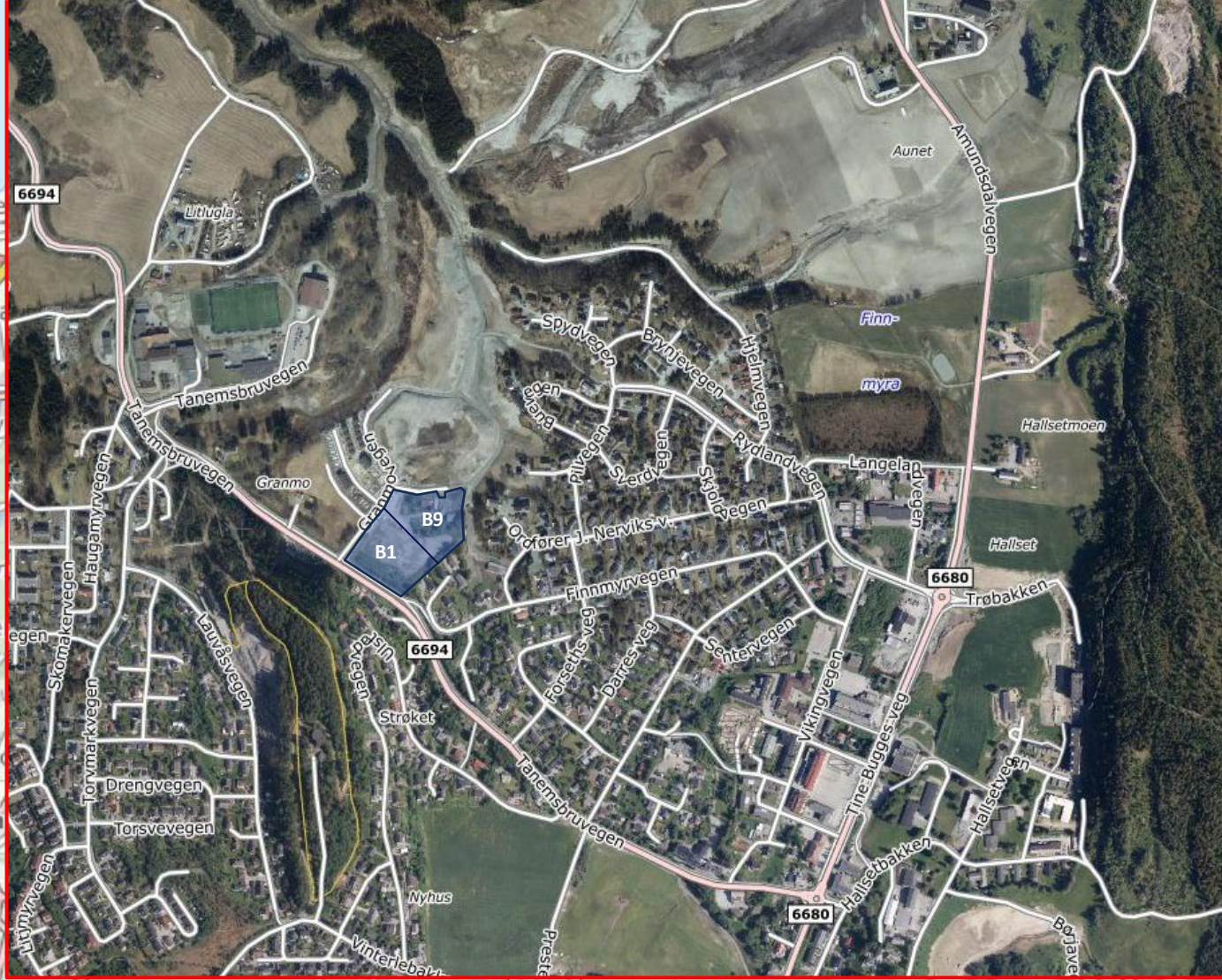
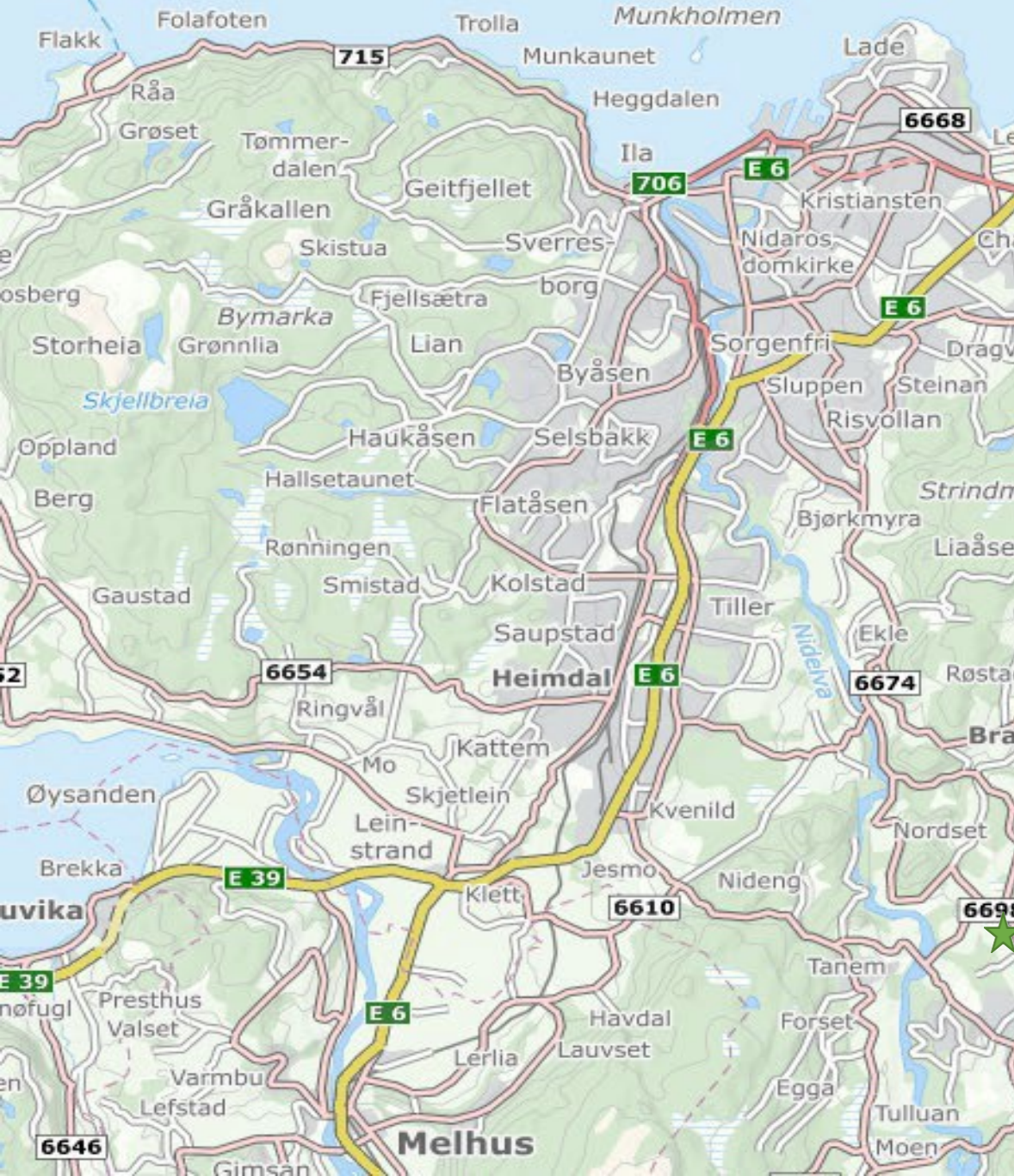
Klæbu idrettslag har et bredt aktivitetstilbud til barn og unge i alle aldre.

Etter kommunesammenslåingen er Klæbu en del av Trondheim kommune og veiforbindelsen inn mot Trondheim og E6 er vesentlig oppgradert i senere tid.

Det er ca. 25 min kjøring inn til Trondheim sentrum og kun 10-15 min inn til Kjøpesenterområdet på Tiller (City syd)



Trondheim



UTDRAG FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE

1. Parkering

Ved søknad om tiltak etter planen skal parkeringsdekningen være 2 plasser pr enebolig/kjedehus, mens det for øvrig bebyggelse skal være 1,5 bilplass pr boenhet/70m² BRA. Disse kan ligge på egen grunn eller felles parkeringsplasser.

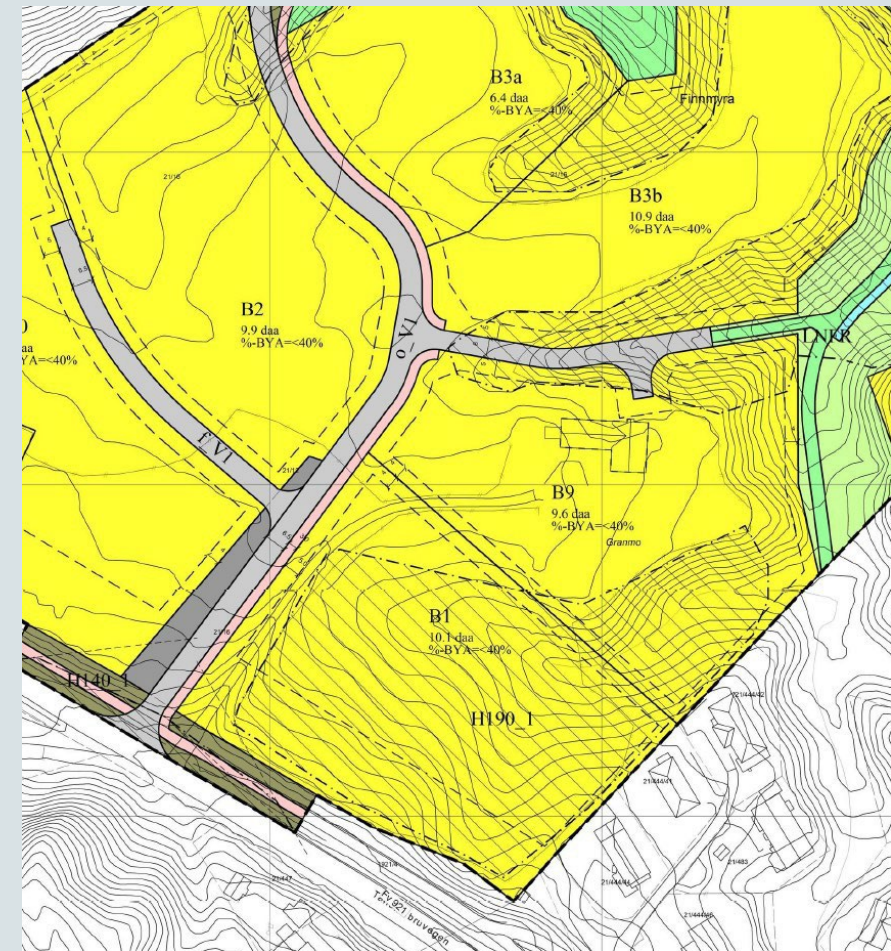
2. Tetthet, byggehøyder, plassering og utforming

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

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

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

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



UTDRAG FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE

3. Grad av utnytting

For felt B1-B4 og B9-B10 er maksimalt tillatt %BYA= 40%. For felt B11 er maksimalt tillatt %BYA= 30%. For felt B5-B8 gjelder eksisterende reguleringsplan K1976002/K1983004/K1989004.

4. Bebyggelse

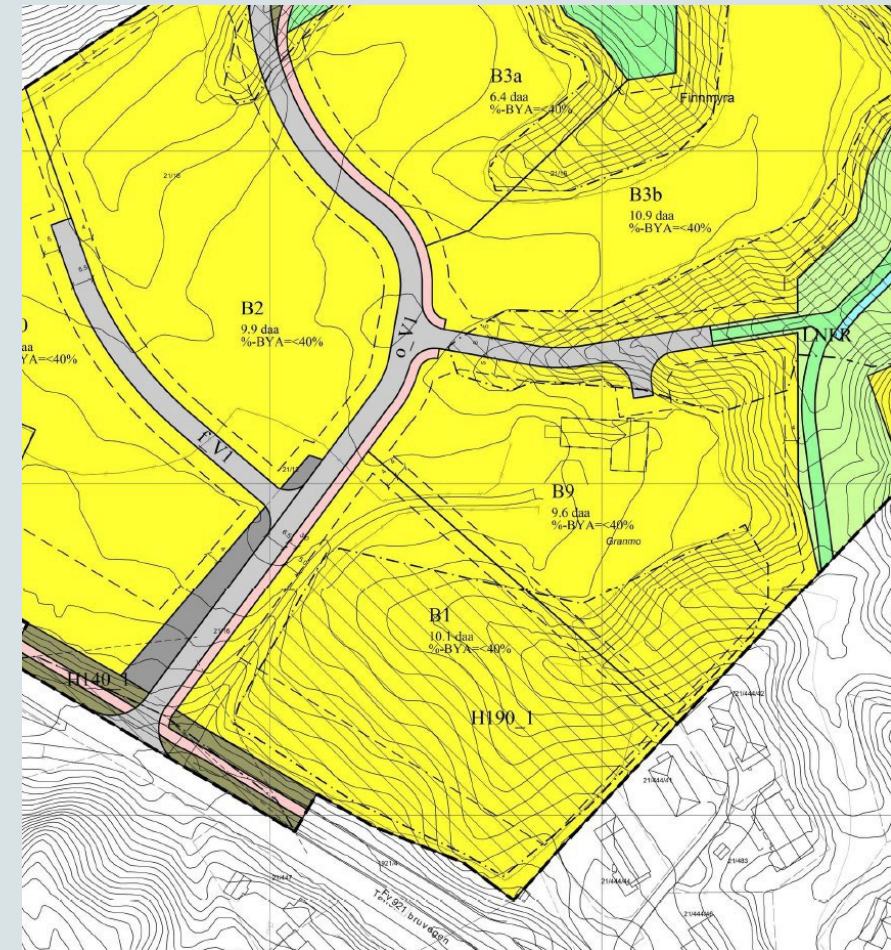
Innenfor felt B1-B4 og B9-B10 skal det oppføres bebyggelse ihht § 4.2. Bebyggelsen tillates i tillegg oppført med kjeller. For felt B5-B8 gjelder eksisterende reguleringsplan K1976002/K1983004/K1989004.

5. Støy

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

6. Uteoppholdsareal

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



UTDRAG FRA REGULERINGSBESTEMMELSENE

9. 1 Utomhusplanfor det enkelte delfelt

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

2. Geoteknikk- krav til dokumentasjon - felt B10 og B11

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

3. Veg-, vann- og avløpsanlegg

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

4. Felles grønnsstruktur

f_G1 skal være ferdig opparbeidet iht. bestemmelsene i pkt. 9.6 før det gis brukstillatelse til første bolig i området.

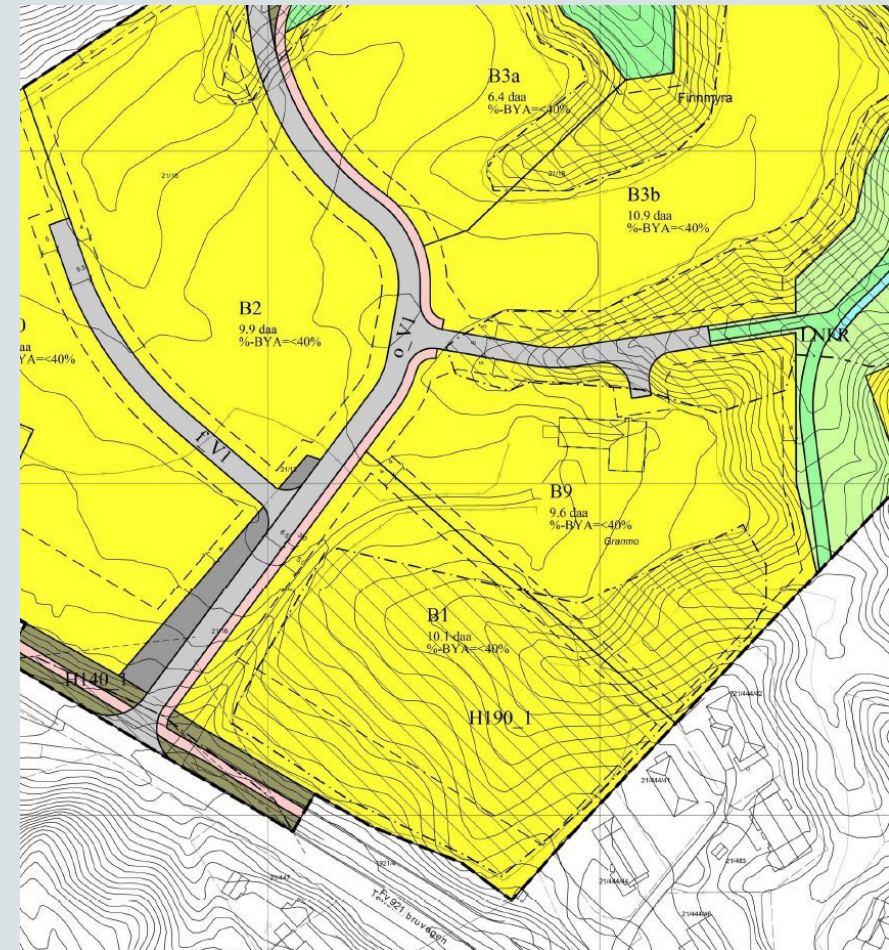
5. Felles lekeareal

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

6. Utomhusplanfor deponi, landbruks-, natur- og friluftsområder

Utomhusplan for hoveddalen «Finnmyrbekken», med bl.a. turveg o_T1, skal utarbeides og godkjennes av Klæbu kommune før brukstillatelse for første bolig gis. Arbeidet angitt i utomhusplan skal ferdigstilles innen 1 år etter fullført deponi, og senest innen 31.12.2017.

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





Granmo B1 og B9









1. Nøkkelinformasjon

2. Eiendommen

3. Salgsbetingelser

4. Indikativ prosess og kontaktinformasjon

Kontraktsforhold

Transaksjonen forutsettes gjennomført med utgangspunkt i en markedsmessig kjøpekontrakt (meglerstandard).

Eiendommen overtas som den er, jf. Avhendingsloven §3-9. Det foreligger en mangel hvis selger før signeringen av avtalen gir en uriktig opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-9 eller forsømmer å gi en opplysning som nevnt i avhendingsloven § 3-7. For at det skal foreligge en mangel etter avhendingsloven § 3-8, er det likevel et vilkår at selger måtte kjenne til at opplysningen som selger har gitt, var uriktig da denne avtalen ble signert.

Ved anvendelse av avhendingsloven §§ 3-7 og §§ 3-8 hefter selger ikke for uriktige eller manglende opplysninger som er utarbeidet av andre enn selger, selv om selger har gjort opplysningene tilgjengelige for kjøper, med mindre selger selv kjenner til at opplysningene er uriktige.

Kjøper fraskriver seg herved så langt gjeldende rett tillater det, enhver rett til å gjøre krav gjeldende mot selger i medhold av avhendingsloven §§ 3-7, §§ 3-8 og §§ 3-9 og ethvert annet lovfestet eller ulovfestet grunnlag, herunder regler om ansvar for uriktige og manglende opplysninger etter avtaleloven.

Selger gir ingen garantier i forhold til praktiske eller økonomiske konsekvenser for kjøper opp mot forurensning i grunn, forhold av arkeologisk interesse eller grunnforholdene på eiendommen i sin alminnelighet.

Avhendingslovens § 4-19 nr. 2 fravikes, slik at den absolutte reklamasjonsfristen settes til 18 måneder etter overtakelsen. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommens arealer, innvendig eller utvendig, skal ikke under noen omstendighet utgjøre en mangel eller garantibrudd.

Due diligence

Kjøper gis anledning til å gjennomføre en normal tidsbegrenset due diligence («DD») dersom kjøper tar forbehold om dette i sitt bud. Forhold som kjøper kjente eller burde kjenne til med bakgrunn i mottatt informasjon og befaring av eiendommen, kan ikke fremsettes som funn i DD.

Dersom kjøper med bakgrunn i gjennomført DD fremmer krav som partene ikke kommer til enighet om en løsning på, skal begge parter stå fritt til å trekke seg fra handelen. Ingen av partene kan rette krav mot hverandre som følge av at transaksjonen ikke gjennomføres.

Eiendommens heftelser

Det vises til grunnbokutskrifter med tinglyste heftelser inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet. I kjøpekontrakten vil det bli lagt til grunn at eiendommen overdras med de heftelser som er tinglyst, med unntak av eventuelle pantedokumenter som innfris/slettes ved oppgjør/overtakelse.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Hver enkelt potensiell kjøper er ansvarlig for alle kostnader som måtte påløpe vedrørende egne undersøkelser og evaluering av eiendommen. Dette gjelder også alle utgifter og honorarer fra eventuelle rådgivere.

Budinstruksjoner

De enkelte tilbud må inneholde en referanse til eiendommen og til dette prospekt, hvorav følger at prospektet med bilag er gjennomgått i sin helhet. Det må videre angis den pris man vil tilby seg å betale for eiendommen og tidspunkt eiendommen ønskes overtatt. I budet må alle vesentlige forhold, forutsetninger og vilkår for gjennomføringen av transaksjonen fremgå, hvor minimum følgende opplysninger er inntatt:

Hvem kjøperen er
Eiendomsverdi
Overtakelse/oppgjørstidspunkt
Forutsetninger knyttet til selskapets skatteposisjoner
Eventuelle forbehold
Spesifisering av finansieringsplan/gjennomføringsevne for transaksjonen

Framsatte bud kan ikke diskriminere eller utelukke andre budgivere.

Dersom budgiver ønsker å benytte et annet selskap enn budgiver som kjøper, for eksempel et SUS, er det en forutsetning for selger at budgiver(ne) er 100 % solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av kjøpers forpliktelser.

Selger står fritt til å avslå eller akseptere et hvert bud uten ansvar for eventuelle kostnader potensielle kjøpere måtte ha pådratt seg knyttet til prosessen. Bud med minst mulig forbehold prefereres.

Lov om eiendomsmegling § 6-10 fravikes, herunder forskriftenes §§ 6-2, §§ 6-3 og §§ 6-4 som blant annet omfatter regler for budgivning og innsyn i opplysninger om bud og budgivere. Etter at handel har kommet i stand, kan kjøper på forespørsmål få kopi av budjournalen, men hvor budgiverne er anonymisert.

Identifikasjon av budgiver

Fremsatt bud skal være signert sammen med kopi av legitimasjon av den som signerer. Ved bud på vegne av selskapet skal det vedlegges firmaattest som viser hvem som har signatur for selskapet. For det tilfelle bud signeres i henhold til fullmakt, skal kopi av fullmakt vedlegges budet.

Overtakelse/oppgjør

Overtakelse etter nærmere avtale

Transaksjonskostnader

Dokumentavgiften er på 2,5 % av kjøpesummen (Eiendomsverdi). I tillegg kommer kr. 545 i tinglysningsgebyr for skjøte og eventuelle panteobligasjoner

Salgsprospekt/Disclaimer

Informasjonen i dette prospekt er utarbeidet av megler basert på informasjon innhentet fra Selger, Trondheim kommune og dokumenter inntatt i bilagsdelen til salgsprospektet. Prospektet er utarbeidet etter beste skjønn og forutsettes å være korrekt, men selger og dets rådgivere garanterer ikke for at det er gitt fullstendig informasjon og fraskriver seg ansvar for tap som følge av at opplysninger som er gitt er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som oppstår for Kjøper av Eiendommen på annen måte.

Det forutsettes at alle interessenter besiktiger Eiendommen og setter i alle opplysninger i nærværende salgsprospekt med tilhørende billagsdel før avtale inngås. Kjøpers adgang til slik besiktigelse og gjennomgang av opplysninger fratår Kjøper retten til å hevde at mindre unøyaktigheter som fremkommer i salgsprospekt, dokumentasjon eller forhandlinger, utgjør noen kontraktsmessig mangel.

Salgsprospektet er ment som underliggende dokumentasjon for bud og videre forhandlinger vedrørende et eventuelt kjøp av Eiendommen. Selger er kun ansvarlig for garantier som uttrykkelig fremgår av endelig kjøpekontrakt.

Kundekontroll etter Hvitvaskingsloven

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta innhenting av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Der kjøper opptrer i henhold til fullmakt må bekreftet kopi av legitimasjon også fremlegges for fullmaktsgiver. Endelig kundekontroll av kjøper, herunder fremleggelse av bekreftet kopi av legitimasjonsdokument, skjer før kontraktsignering.

Dersom budgiver opptrer i henhold til fullmakt, må fullmakten fremlegges samtidig som bud inngis.

For det tilfelle kjøper er en juridisk person (AS mv.) plikter kjøper å fylle ut og returnere et eget kundekontrollskjema før kontraktsignering. Firmaattest eller fullmakt må fremlegges samtidig som det inngis bud.

Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør. 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 kundekontroll 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.

1. Nøkkelinformasjon

2. Eiendommen

3. Salgsbetingelser

4. Indikativ prosess og kontaktinformasjon

Kent Roger Tangvik

Kommersiell Leder Transaksjon

E: Kent.tangvik@em1.no

M: + 47 926 96 268

Roar Skomsvoll

Transaksjonsrådgiver

E: Roar.skomsvoll@em1.no

M: + 47 915 20 200

Interessenter inviteres til å gi bud på eiendommen, blant annet basert på informasjon inntatt i dette salgsprospekt.

Alle henvendelser knyttet til eiendommen og salgsprosessen rettes til megler.

Det tas utgangspunkt i en åpen budrunde, men også med muligheter for parallelle og/eller «eksklusive» forhandlinger med en eller flere av budgiverne.

Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale med en interessent/budgiver/kjøper, uten at øvrige interessenter orienteres.

Alle bud skal ha romslige tidsfrister. Megler har fullmakt til å avgjøre om bud oppfyller romslige tidsfrister og vil supplere med skriftlige instruksjoner for budprosesser.

Signerte bud bes sendt pr. e-post i PDF-format til kent.tangvik@em1.no. Første bud må ha en vedståelsesfrist på minimum 24 timer.

Det er utarbeidet en egen bilagsdel til salgsprospektet som inneholder:

1. Reguleringsplan med bestemmelser
2. Rambøll – datarapport grunnundersøkelser 15.10.2012
3. Rambøll – stabilitetsvurdering av reguleringsplan 30.09.2013
4. Mottakskontroll massetransport 28.02.2014
5. NVE – ferdigrapport sikringstiltak i Finnmyrbekken 27.03.2015
6. Avtale med Ramlo Sandtak AS for leie av grunn til deponivirksomhet 22.04.2015
7. Rambøll – geoteknisk vurdering av ny adkomstveg 07.04.2017
8. Rambøll - innmålt terreng etter fylling 29.10.2019
9. Rambøll - overlevering av skredsikring og deponiområde 14.01.2021
10. Utbyggingsavtale Granmo signert 19.01.2016
11. Ferdigattest og samsvarserklæring