GRANMO LUNDEN
KLÆBU

Rett og slett en fin plass å bo

Eneboliger i kjede

B3B / E11–rekka



Fredheim og Paulsby bygg

EiendomsMegler 1

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Opplysning om areal

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

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

BRA-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.

Innhold

Oversikt 4
Beliggenhet 8
Nærområdet 10
Utomhus 21
Finansieringsløsning 28
Plantegninger 32
Fordeler med å kjøpe nytt 37
Kjøpeprosessen 39
Om utbygger 41
Byggebeskrivelse 43
Kjøpsbetingelser 75
Vedlegg 84
Budskjema 119

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet:
Alle bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.
Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.

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

Prospektet er sist revidert: 30. juni 2025.

Granmolunden

Her er det kort vei til det aller viktigste.

Bo nært skole, barnehage, idrettsanlegg

og tur- og skiløyper.

E11-1

E11-2

E11-3

Se flere ledige boligtyper på **granmolunden.no**

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Godt utnyttede og praktiske eneboliger med utvendig bod og carport

Dette salgstrinnet består av 3 eneboliger i kjede på 86 m2.
Eneboligene vil gå over to plan og vil ha en romslig takterrasse mellom byggene.
I Granmolunden er det kort vei til det aller viktigste, og det ligger til rette for
å kunne ta det litt mer med ro.

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

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Enkel logistikk i hverdagen

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

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

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

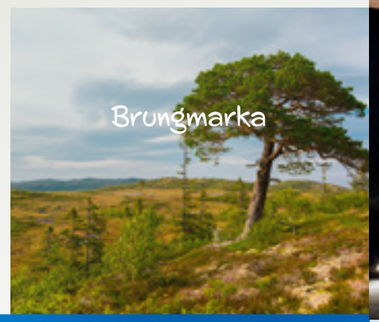
Ca. avstand med sykkel beregnet av Google Maps.

Ca. avstand med bil beregnet av Google Maps.

Større frihet – bedre fritid

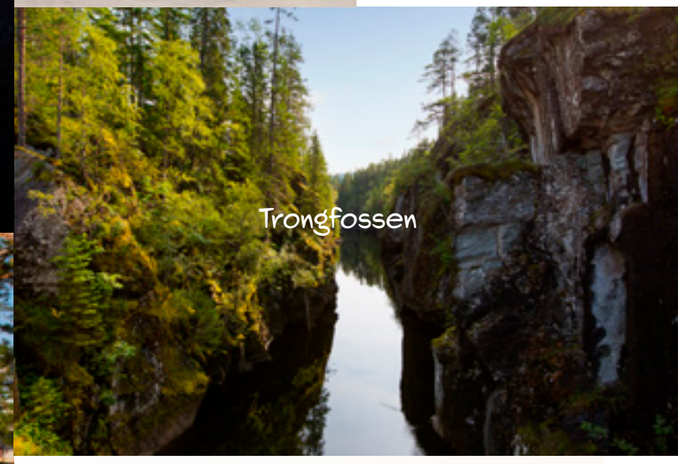
Granmolunden er et nabolag for eventyrlystne barn som vil utforske verden, men også for voksne på søken etter skogens ro. Her har dere nærmest naturen inn i stua. Med herlige turløyper på alle kanter er dørstokkmila litt kortere, sommer som vinter. I vest driver dessuten Nidelva fredelig forbi – som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

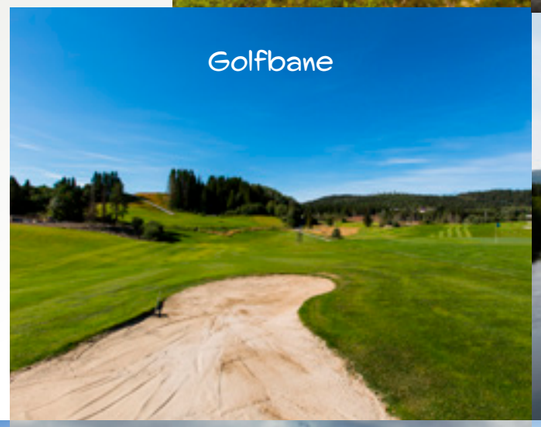
Og du? Det er helt unødvendig å kjøre barna til Trondheim for fritidsaktiviteter. Klæbu IL har et variert idrettstilbud, med alt fra fotball og ski til badminton og svømming.

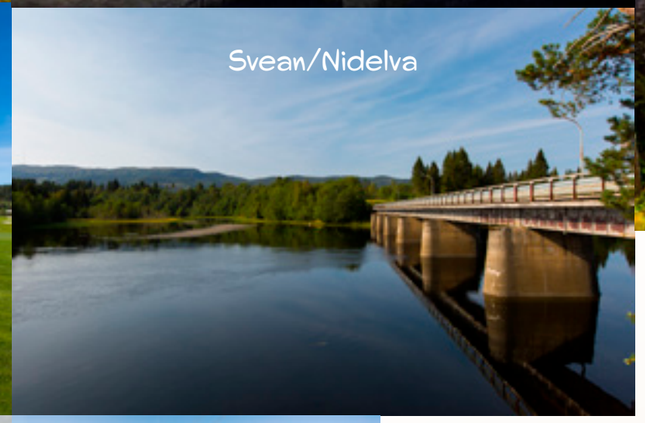






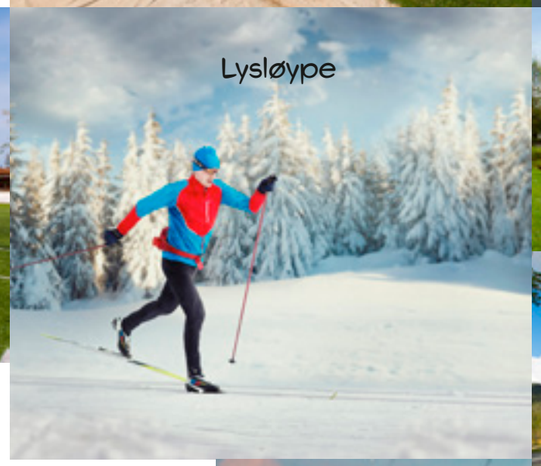


















Nidelva / Test fiskelykken i vassdraget – det er store muligheter for napp fra ørreten.

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

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

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

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

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

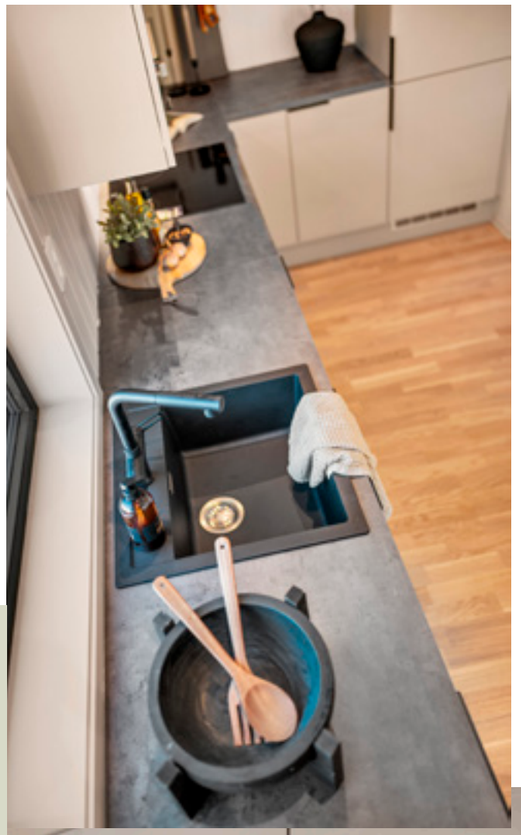
Illustrasjon fra tilsvarende bolig med annen plassering i byggefeltet.
Endringer vil forekomme.

Husets knutepunkt

Kjøkken

Kjøkkenet er et av de rommene vi bruker mest tid i gjennom et langt liv. Da er det viktig med god plass og gode løsninger.
I Granmolunden levers det AUBO kjøkken av flott dansk design. AUBO er kjent for samspillet mellom flott design i rene linjer og god funksjonalitet.
Romslige skap og dype skuffer vil komme godt med for både liten og stor hobbykokk. Kombinasjonen av alt dette gjør kjøkkenet til hjemmets hjerte.

Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.
For riktig leveranse og mer info se tegninger fra Aubo og byggebeskrivelse fra side 43



Standard

Design / UNIK

Farge / Grå

Benkeplate / Sort

Hvitevarer / Electrolux. Induksjonstopp, stekovn, komfyr og kjøle- og fryseskap.



Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.



Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.

Badet og eget vaskerom

Badet er et praktisk og funksjonelt rom for å kickstarte hektiske morgener – men også en behagelig oase for å sone ut. Badet har viktige og varierte oppgaver å fylle, og skal
i tillegg kunne nytes i år etter år.

Dette betyr at badet må bygges med omhu, og på Granmolunden er det gjort plass til flere finesser. Målet er at du hver dag skal gå ut av badet med litt mer energi. I tilknyttning til badet finner du et eget vaskerom.

Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.
For riktig leveranse og mer info se tegninger fra Aubo, byggebeskrivelse og flispakker fra side 43.



Standard

Design / UNIK

Farge / Grå



Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.



Bilder fra visningsbolig i tidligere byggetrinn.

— Noen ganger er det helt ok å bare ligge

i sofaen og nyte en god serie på

Netflix, bare innrøm det

Illustrasjon fra tilsvarende bolig med annen plassering i byggefeltet.
Endringer vil forekomme.

Hva er hverdagslykke for deg?

— Barna som leker trygt på lekeplassen med nabobarna, mens jeg nyter en kopp te på terrassen.

Utomhus trygt og godt

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

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

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

Situasjonsplan



VEDLEGG D3

- Tomtegrense
- Byggegrense
- Omriss bygg
- Takflate boliger og garasje
- Uteområde
- Opparbeidet areal til lek og felles opphold
- Innkjørsel/adkomst
- Gangvei/fortau
- Privat grøntareal tilbakeføres
- Areal utenfor grensen
- Felles lek for B3a og B3b

Utnyttelse:	maks.%- BYA	Areal tomt	maks BYA	Foreslått BYA	% - BYA
B3a	40 %- BYA	6360 m²	2544 m²	2359,6	37,1 %
B3b	40 %- BYA	10880 m²	4352 m²	3396,5	31,2 %
Totalt:		17240 m²	6896 m²	5756,1	33,4 %

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

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

Krav til 10 m² uteareal per boligenhet:
B3a: 21 enheter x 10 m² = 210 m² uteareal
B3b: 31 enheter x 10 m² = 310 m² uteareal

* Biloppstillingsplasser er beregnet med BYA 18 m²/plass.
Antar at på bolig F er det tilstrekkelig med 0,5 gjesteparkering pr. enhet.

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

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
E	26.11.24	Endret hustype rekke 9	ek	
D	29.04.24	Endret arealer utenfor grensen, gangvei rekke 1-til 3	ek	
C	06.12.23	Endret plassering 6-manns, tomtegrense	ek	
B	21.11.23	Endret adkomstvei		
A	02.11.23	Husnummer B3b	ek	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Trondheim	521/529 m.fl.	7540	Klæbu

ADRESSE:	MOH:
Granmolunden	moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ESR	MLM	28.09.21	A3

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

TILTAKSHAVER:
NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS Fredheim & Paulsby Bygg as

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

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

REV. E.

Nyt livet hjemme på terrassen

her har dere god boltreplass

og gode solfrohold

Bildet viser takterrasse i annen boligtype på Granmolunden. Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Granmolunden

— Eneboliger med gode planløsninger i et nabolag hvor det er godt og trygt å bo

Illustrasjon fra boliger med annen plassering i feltet.
Finn ledige på granmolunden.no



Ta bilde med mobilen og les mer

SpareBank 1 SMN

10% finansiering

Mangler du egenkapital?

Da kan 100 % finansiering være løsningen.

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

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

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

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

Les mer på smn.no/hundre-prosent

Priseksempel:
Nom. rente 5,19 %. Eff. rente 5,39 %.
2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.600.668.
Totalt kr 3.600.668.





Plantegninger og fasader

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

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.

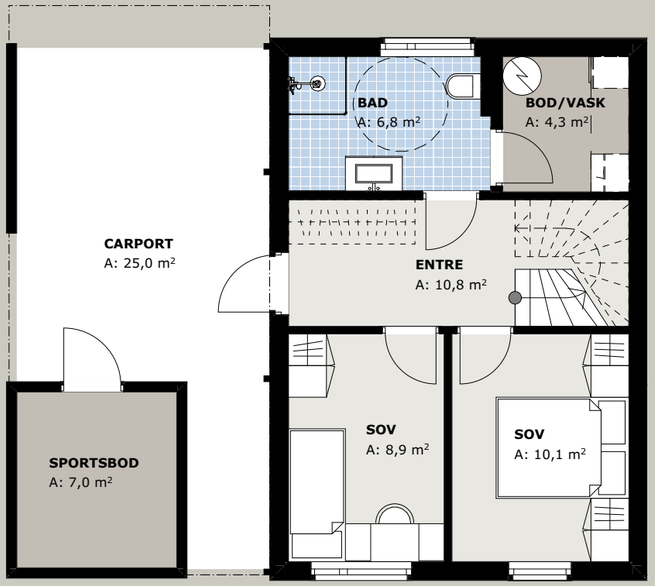
TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

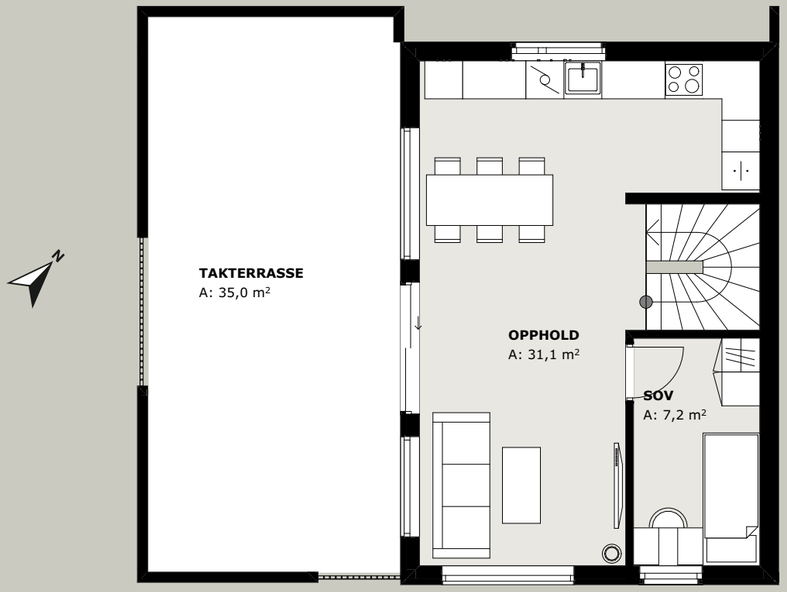
BRA-i, kvm	BRA-e, kvm	BRA, kvm	Soverom
86	7	93	3

Bolignr.

E11-1



1. etasje
- Entre
- 2 soverom
- Bad
- Innvendig bod/ vaskerom
- Carport og sports-bod



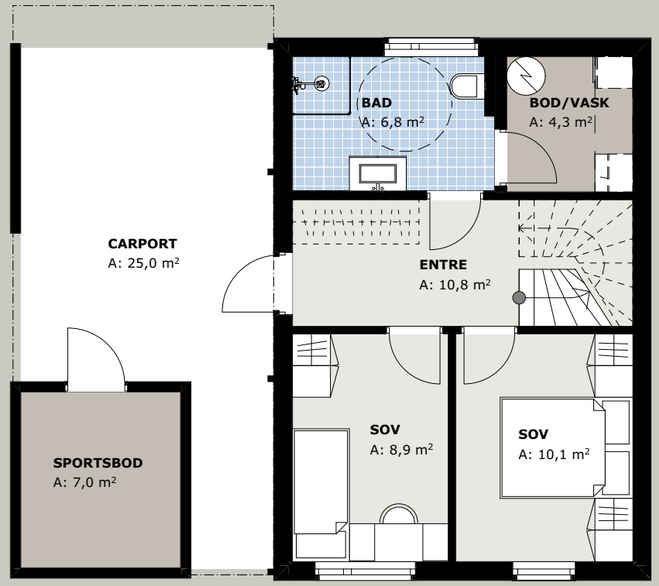
2. etasje
- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- 1 Soverom

For foklaring av BRA-i, BRA-e og BRA, se side 31.

BRA-i, kvm	BRA-e, kvm	BRA, kvm	Soverom
86	7	93	3

Bolignr.

E11-2



1. etasje
- Entre
- 2 soverom
- Bad
- Innvendig bod/ vaskerom
- Carport og sports-bod



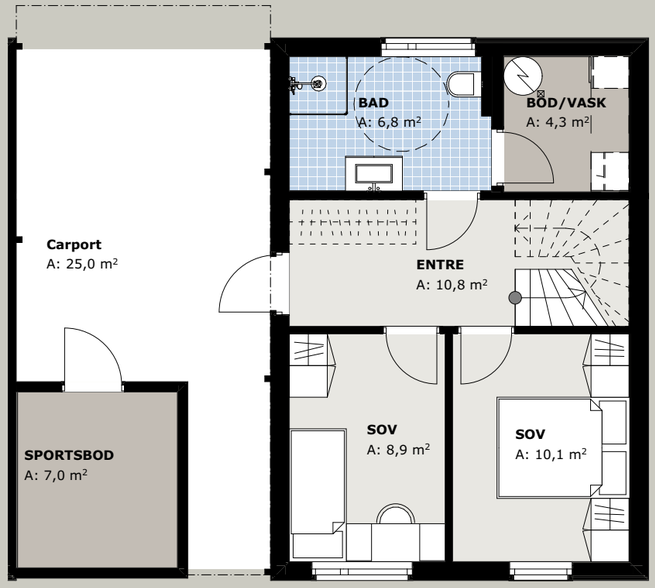
2. etasje
- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- 1 Soverom

For foklaring av BRA-i, BRA-e og BRA, se side 31.

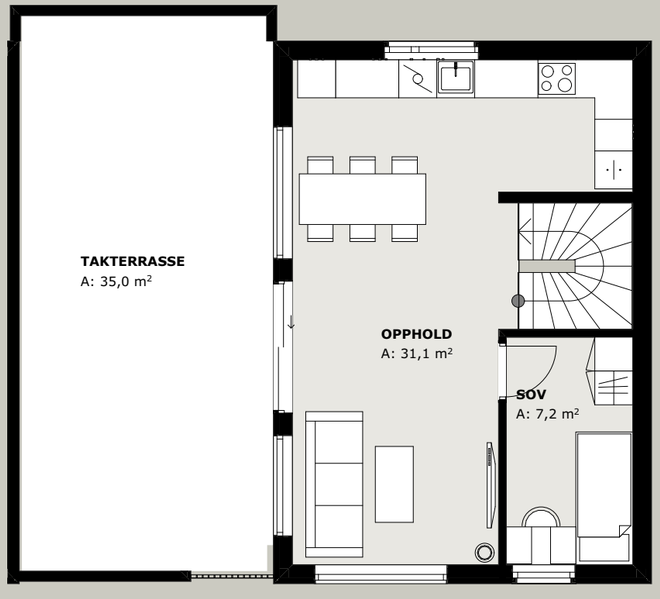
BRA-i, kvm	BRA-e, kvm	BRA, kvm	Soverom
86	7	93	3

Bolignr.

E11-3



1. etasje
- Entre
- 2 soverom
- Bad
- Innvendig bod/ vaskerom
- Carport og sports-bod

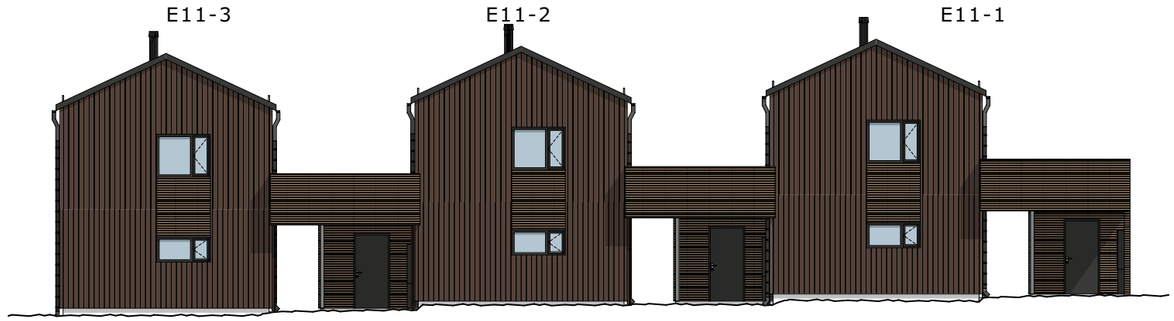


2. etasje
- Kjøkken
- Stue med utgang til takterrasse
- 1 Soverom

For foklaring av BRA-i, BRA-e og BRA, se side 31.

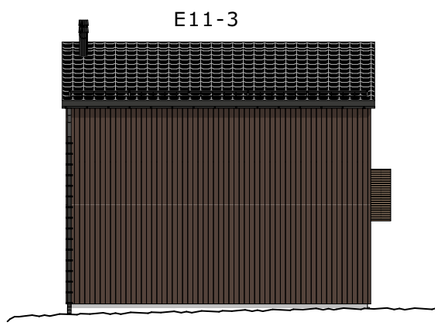
Fasader

Nordvest

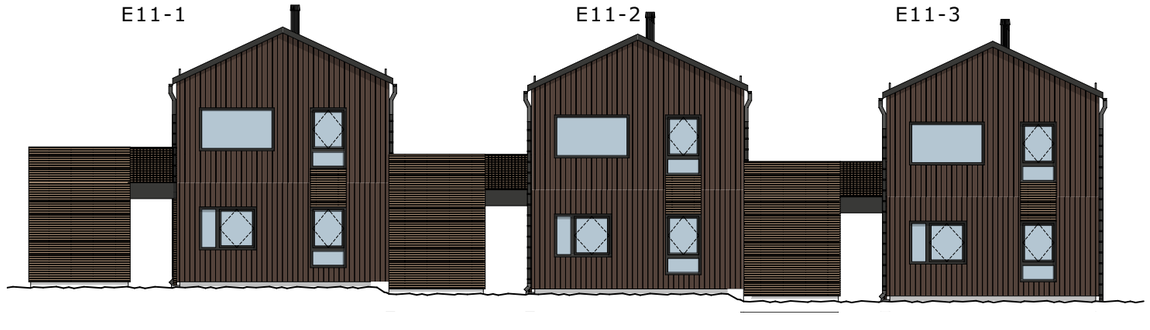


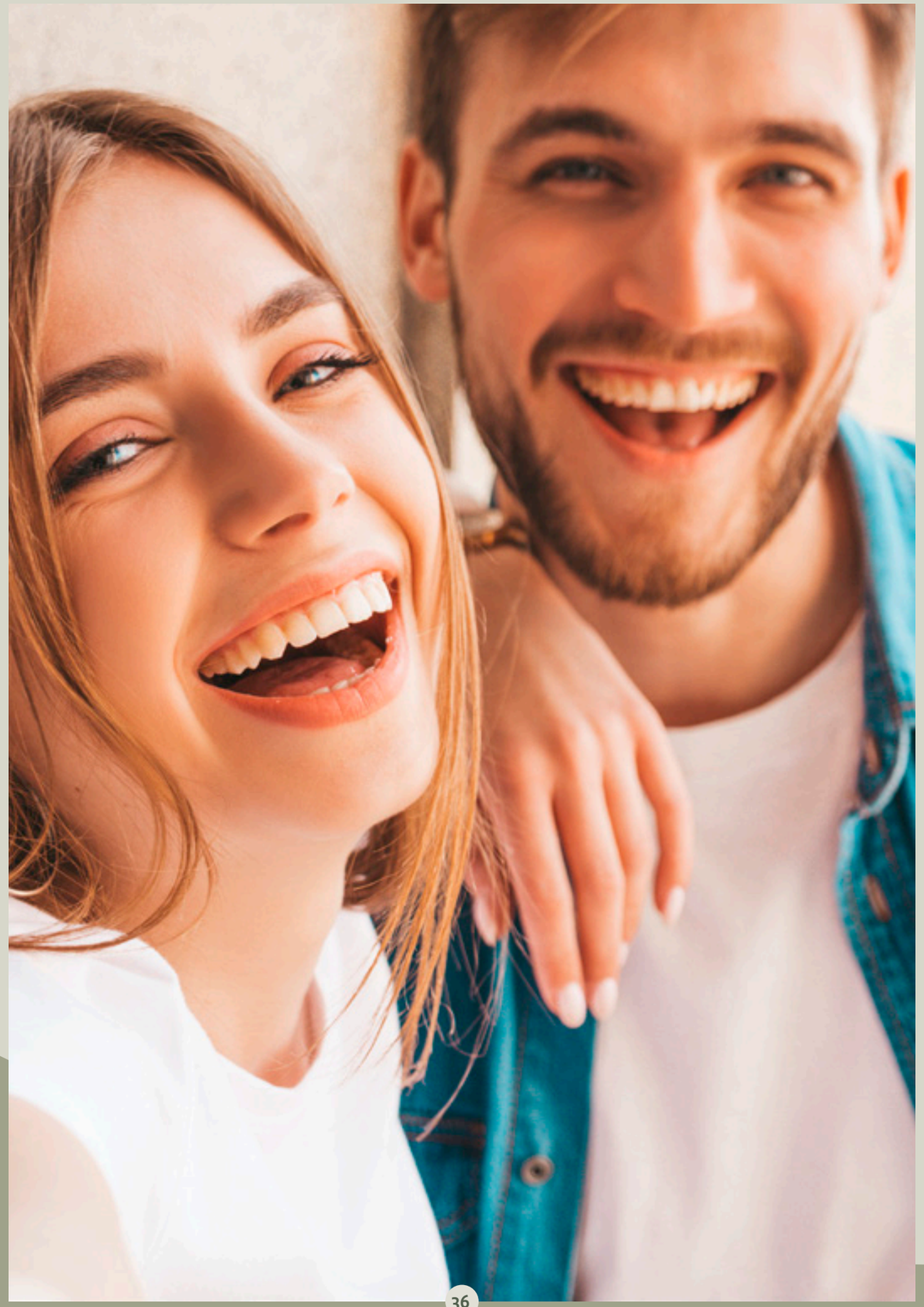
Sørvest

Nordøst



Sørøst





7

FORDELER NÅR DU KJØPER NYBOLIG

ALT ER NYTT

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

NYESTE KRAV OG STANDARDER

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

GOD TID TIL SALG AV EGEN BOLIG

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

LAVERE ENERGIFORBRUK

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

INGEN OPPUSSINGS-KOSTNADER

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

TRYGT KJØP

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

NYTT MILJØ

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



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kjøpsprosessen

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

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

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

Når må jeg betale for boligen?

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

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

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

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

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

Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

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



Fredheim og Paulsby bygg

Granmo Bolig

Kvalitet i alle ledd

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

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

Administrasjonen i Fredheim og Paulsby Bygg består av 6 ansatte som håndterer de administrative oppgavene. For å sikre at planlegging og prosjektering blir til ferdige produkter, har vi et team av dyktige og motiverte håndverkere. Vi verdsetter våre ansatte høyt og investerer i deres utvikling og trivsel, fordi vi vet at det er menneskene bak arbeidet som er nøkkelen til vår suksess.

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

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

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

Byggebeskrivelse
B3B – rekke E11

Revidert 11.06.2025

Fredheim og Paulsby bygg

NORGESHUS - det du vil ha

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

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

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

Huset blir levert nøkkelferdig. Dette vil si at huset er innflyttingsklart. Utvendig kledning er grunnet og må etterbehandles snarest og når årstiden tillater det.

Byggebeskrivelsen er inndelt i følgende hovedposter:

Generelt

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

Boligen

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

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

GENERELT

1.0 Tomteområde

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

1.2 Veier og parkeringsplasser.

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

1.3 Terrengarbeid

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

1.4 Utomhus, lekeplass

Plass til avfallsbeholdere opparbeides i.h.h.t kommunale krav. I dette prosjektet er det planlagt avfallscontainere i tilknytning til veier. Felles lekeplass opparbeides i.h.h.t situasjonsplan og godkjenning fra kommunen. Se situasjonsplan.

1.5 Utstikking/plassering

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

1.6 Vann og avløpsanlegg

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

1.7 Strømanlegg

Det føres frem strømanlegg til hver boenhet. Anlegget legges i jordkabel og utføres i.h.h.t gjeldende forskrifter. Tilknytningsskap plasseres på yttervegg. I noen tilfeller kan det også plasseres skap for strøm/fiber på eiendommen. Boligene er klargjort med føringsrør for fremtidig elektriske kurser til varmepumpe og elbillader.

1.8 Fiber, tv signaler

Inkludert i leveransen er det svakstrøms skap for data, trådløsruter og punkt for tilkobling av tv
I dette prosjektet er det Telenor som er leverandør av Internett og tv-signaler.
Kostnad kommer frem i fellesutgiftene.

2 Hovedposter i byggebeskrivelsen

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

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

2.2 Bæresystem

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

2.3 Yttervegger

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

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

Til avstiving og vindtetting benyttes vindtettplate med klemte skjøter, og i hjørner og overganger benyttes tettebånd og tape.

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

Kledning på yttervegg kan være både liggende og stående tre panel i forskjellige utførelser.
Kledningen levers grunnet i farge valgt av arkitekt/utbygger. Kledningen må etterbehandles av kunde.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre samt sparklet og malt gipsplater.

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

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

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres med ferdig malt overflate i farge valgt av arkitekt/utbygger.
U-verdi på vindusleveransen beregnes for den enkelte bolig og er minimum 1,2. Det leveres 3-lags glass på denne hustypen.

For vinduer med god U-verdi (3-lags glass) må man forvente utvendig kondens /dugg. Dette skjer på dager etter kalde og klare netter med høy luftfuktighet.

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

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

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

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

2.4 Innvendige vegger

Innvendige vegger bygges opp av konstruksjonsvirke og isoleres med isolasjon. Vegger kles med veggplater. Veggtykkelse kommer fram av tegning, men kan variere avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for teknisk anlegg.

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

Våtrom

For vegger på bad leveres det 20mm membranplater som underlag for flis. Det leveres flis på gulv i størrelse 60x60 cm. Det leveres 60x60 cm i dusjnisje. På vegg leveres flis 60x60cm.

2.5 Dekker og bjelkelag

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

2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takstoler eller taksperrer. Takkonstruksjoner med tilhørende dragere og bærebjelker dimensjoneres etter gjeldende forskrifter og stedlige krav til snølast.
Oppbygging av takkonstruksjon kan endres, men skal ikke gå utover kvalitet eller tekniske forskrifter.

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

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

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

- Takstein
- Steinlekter
- Sløyfelekter
- Vindsperre av forenklet undertak inklusive skråband/T-stag.
- Prefabrikkerte takstoler dimensjonert jfr. stedlig snølast
- Undergurt i takkonstruksjonen varme isoleres med mineralull/tre fiber i henhold til energiberegning. Typisk vil være at isolasjonstykkelsen er ca. 300mm.
- Dampsperre
- Sløyfelekter
- Himling av gipsplater

Takutstikk kles med kledning tilsvarende veggkledning inklusiv nødvendig lufting med fluenetting i luftespalte. Dette kan variere i forhold til hustype og valg av arkitekt/utbygger. Vindskier er inklusiv med imp. toppbord.

Det leveres stigtrinn fra raft til pipe. Det monteres nødvendige snøfangere ved behov (større takfall enn 35°). Feieplattform eller stige på pipe inngår der det er krav om dette.

2.7 Fast inventar

Kjøkken- bad leveres fra anerkjent leverandør. Hvitevarer er inkludert. Se vedlegg.
Det leveres ikke garderobeskap.
Det leveres 1 stk. 6 kg. godkjent brannslokningsapparat.

2.8 Trapper/balkong/terrasse

Balkonger leveres der dette er vist på tegning. Nødvendige søyler og dragere er medregnet og dimensjonert etter stedlige krav til snølast. Trevirke til balkonger leveres i trykkimpregnert utførelse der dette er nødvendig. Det leveres trykkimpregnert terrassebord i 28x120mm bredde som terrassegulv. Gulv og konstruksjon må etterbehandles av kunde i.h.h.t produsentens anbefalinger. Rekkverk utføres som på tegning i en høyde på minimum 100 cm. Tette balkonger leveres med tre bjelkelag, tett takbelegg, trykkimpregnert gulv og utvendig tak nedløp. I trykkimpregnerte materialer må det påregnes krymp og oppsprekking som følge av uttørking og årstid.

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

2.9 Diverse.

Boligen levers klargjort for ettermontering av stålpipe. Ildsted og pipe kan bestilles som tillegg.
Det leveres 3 stk. nøkler til ytterdører.
Følgende inngår ikke i standard leveranse, selv om disse i noen tilfeller kan være inntegnet.

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

3.0 VVS - installasjoner

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

Utvendig:

- 1 stk. 1/2" tappekran frostfri.

Kjøkken:

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

Bad:

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

Vaskerom/teknisk rom/ bod

- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin
- Varmtvannsbereder 200 l montert på vaskerom/teknisk rom/bod hvis ikke annet er planlagt.
- På vaskerom leveres 1 stk. gulvsluk i plast
- Fordelerskap for varmt og kaldt vann

Ventilasjon

Balansert ventilasjon med roterende varmegjenvinner leveres og monteres hovedsakelig på bod. Synlige kanaler som kasses inn. Himling fores ned der dette er nødvendig. På rom der det er nødvendig å sikre tilstrekkelig friskluftilførsel monteres det veggventiler. Luftlyd fra ventilasjonsanlegg må påberegnes. Avtrekk fra kjøkken føres ut på vegg eller over tak.

4.0 Elektriske installasjoner.

Gjeldende NEK 400 legges til grunn ved prosjektering og utførelse av all installasjon

Installasjonen inkluderer:

- Røropplegg for TV- signal fra sikringsskap til stue
- Røropplegg fra sikringsskap til carport for klargjøring fremtidig ladeuttak for elbil.
- Røropplegg fra sikringsskap for fremtidig montering av varmepumpe.
- Sikringsskap komplett med nødvendig antall kurser og jordfeilautomater.
- Astronomisk ur for styring av utelys.
- Branndetektorer seriekoblet og tilkoblet nettspenning.
- Standard installasjon med antall stikkontakter, brytere og lyspunkt i henhold til anbefalinger i gjeldende normer.
- Ringeanlegg
- Belysning på soverom og bod.
- Downlight på hoved bad.

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

Alle lysarmaturer har LED lyskilde. Varmeutstyr/varmeovner er klargjort for nattsenking.
Varmeovner kan leveres klargjort for styring med telefon.
Det levere varmekabler på bad og entre/gang der det leveres flis.

5.0 Annet.

Forbehold med leveransen

Overflatebehandling på produkter som er hvite, eksempelvis listverk, dører og vinduer samt trapp leveres i ferdig malt utførelse.
I en bolig er det mange tre baserte produkter som påvirkes av temperatur og luftfuktighet. Det vil oppstå bevegelse og dette kan medføre knirk blant annet i parkett og trapper. Det vil også oppstå tørkesprekker i byggets leveår på grunn av at trematerialene tørker, dette er en naturlig konsekvens og må påberegnes.
Det er normalt i alle boliger og utbedring av dette anses som normalt vedlikehold og utbedres av kjøper.

Det presiseres at kjøper kun har adgang til boligen etter avtale med prosjektleder. Dette på grunn av sikkerheten.
Prospekt/salgsbrosjyrer er illustrasjoner og ikke et kontrakts-dokument.
Det tas forbehold om evt. innkassing av installasjoner og nedforing av himlinger. Synlige dragere vil forekomme.
Utbygger forbeholder seg retten til å bruke bilder fra prosjektet til bruk i markedsføring/markedsmateriell.

Fakta om Norgeshus.

Norgeshus dekker hele spekteret av oppgaver innen boligbygging, fra regulering og arkitekturprosjektering til søknadshåndtering og ferdigstillelse. Norgeshus sine forhandlere bygger hus, leiligheter, hytter, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg. I tillegg løser vi oppdrag innen rehabilitering, tilbygg og oppussing.

I over 25 år har vi bygd over 10 000 boliger fra Svalbard i nord til Kristiansand i sør. Vi har vært opptatt av kvalitet ut til våre kunder og forhandlere hele veien. Alle Norgeshusforhandlere innehar en solid faglig kompetanse, og de ivaretar kvaliteten på byggingen av ditt hus. God service er en selvfølge, for vår jobb er ikke ferdig før kunden er fornøyd.

Vår styrke som hus leverandør ligger i at vi har samlet arkitekter og ingeniører under samme tak. Norgeshus sin tjeneste er boligbransjens mest komplette. Vi ser estetikk, bygningstekniske detaljer og tilpasninger i sammenheng, til det beste for deg som kunde.

Fakta om utførende entreprenør

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

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

Administrasjonen i Fredheim og Paulsby Bygg består av 6 ansatte som håndterer de administrative oppgavene. For å sikre at planlegging og prosjektering blir til ferdige produkter, har vi et team av dyktige og motiverte håndverkere. Vi verdsetter våre ansatte høyt og investerer i deres utvikling og trivsel, fordi vi vet at det er menneskene bak arbeidet som er nøkkelen til vår suksess.

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

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

ROMSKJEMA HUSTYPE E11

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Entre *10,8m2*	Hvitlasert eikeparkett 3-stavs. Grå flis 60x60 cm ca. 3 m2 i del av entre.	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Varmekabel i del av entre. Ca 3 m2.
Bad *6,8m2*	Flis 60x60 cm på gulv Nedsenket dusjnisje med 60x60 cm flis	Flis 60x60 cm	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Varmekabel på bad
Vaskerom/Teknisk bod *4,3m2*	Gulvbelegg	Baderomsplater	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Soverom 1 *10,1 m2*	Hvitlasert eikeparkett 3-stavs Fotlist 12x45mm eik	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Soverom 2 *8,9 m2*	Hvitlasert eikeparkett 3-stavs Fotlist 12x45mm eik	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Soverom 3 *7,2 m2*	Hvitlasert eikeparkett 3-stavs Fotlist 12x45mm eik	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Stue/kjøkken *31,1m2*	Hvitlasert eikeparkett 3-stavs Fotlist 12x45mm eik	Sparklet og malt gips	Sparklet og malt gips, listefritt	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Det medfølger hvitevarer
Innvendig trapp	Hvitlaserte eiketrinn. Hvitmalte trespiler				

Fredheim og Paulsby bygg

NORGESHUS - det du vil ha

Tlf kontor: 928 95 900 – epost: firmapost@fp-bygg.no



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Deklarasjon kjøkken- og baderominnredning

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

Kjøkken leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad.
Standard modell: Unik Eik struktur
Sokkel, foringer og synlige sider lik front
Benkeplate: 0,8 mm høytrykklaminat 29 mm tykkelse med rett forkant.
Grep: Edge 200/40 mm sort
Vask: 1 kums i sort, nedfelt i benkeplaten.

Følgende integrerte hvitevarer fra Electrolux medfølger:
Induksjonstopp med 2 boostersoner, stekeovn med varmluft, kombinert kjøl- og fryseskap og oppvaskmaskin.
Kjøkkenhette: Ventilator med motor fra Røroshetta.
Som tilvalg kan det leveres et stort utvalg av benkeplater, grep og kjøkkenmodeller. Samt hvitevarer og kjøkkenhetter.

Bad
Bad leveres av god dansk kvalitet og design fra Aubo Kjøkken & Bad.
Standard modell: Unik Eik struktur
Grep: Edge 200/40 mm sort
Vask: Heldekkende hvit vask med 1 kum.
Speil: Leveres med integrert LED belysning.

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

For mer info ang produkt, se gjerne på Aubo sin hjemmeside: aubo.no
Ventilasjon: rorosmetall.no
Hvitevarer: electrolux.no

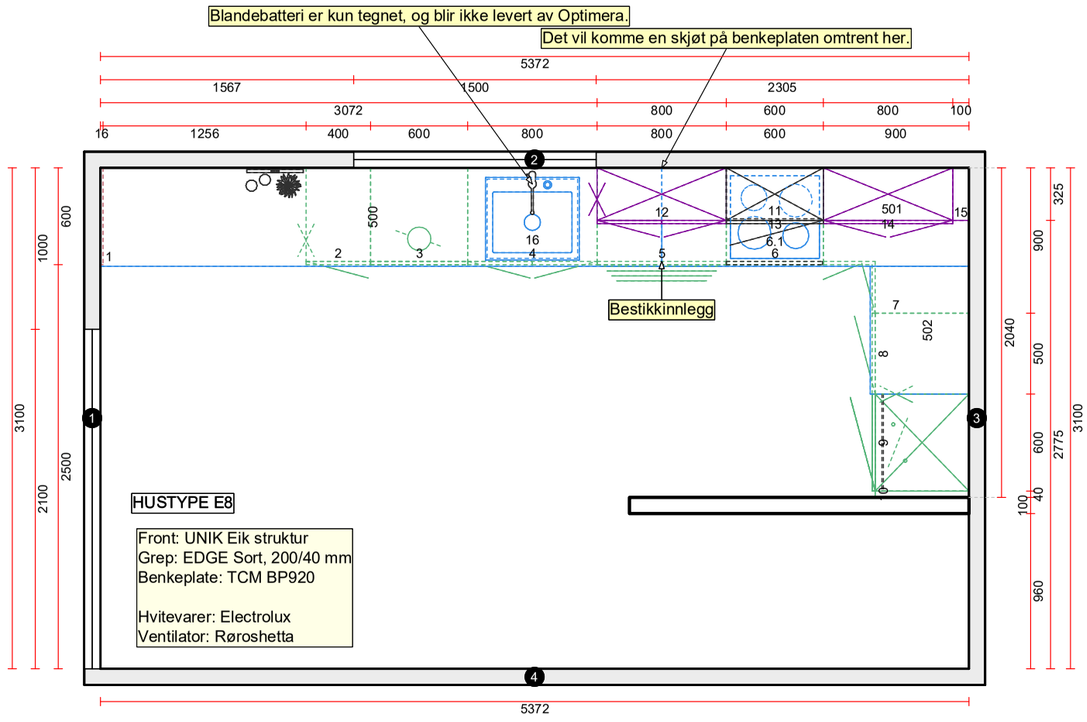
/OPTIMERA/

AUBO 2025-4 NO

Kjøkken

Unik Eik Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme

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

/OPTIMERA/

AUBO 2025-4 NO

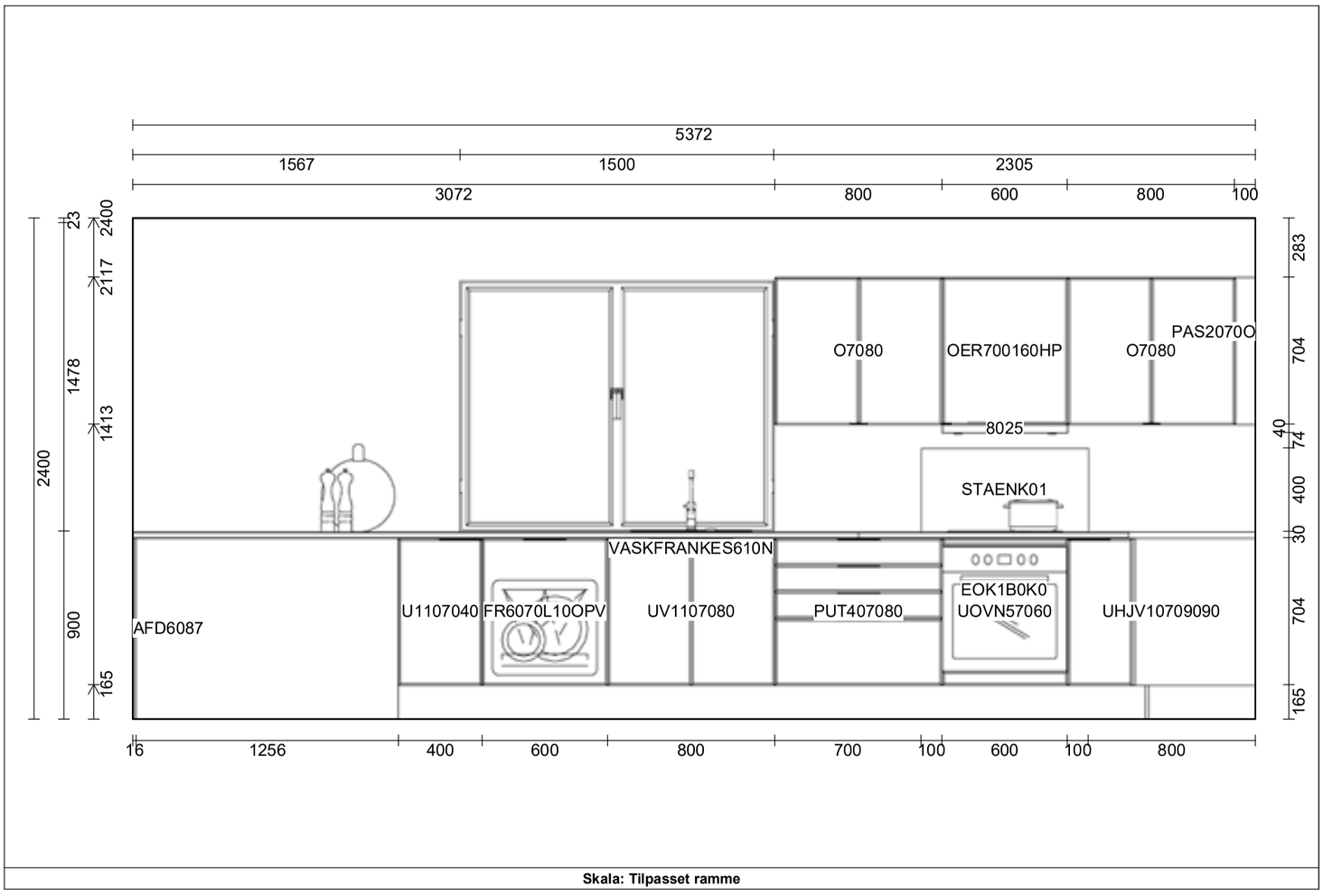
Kjøkken

Unik Eik Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



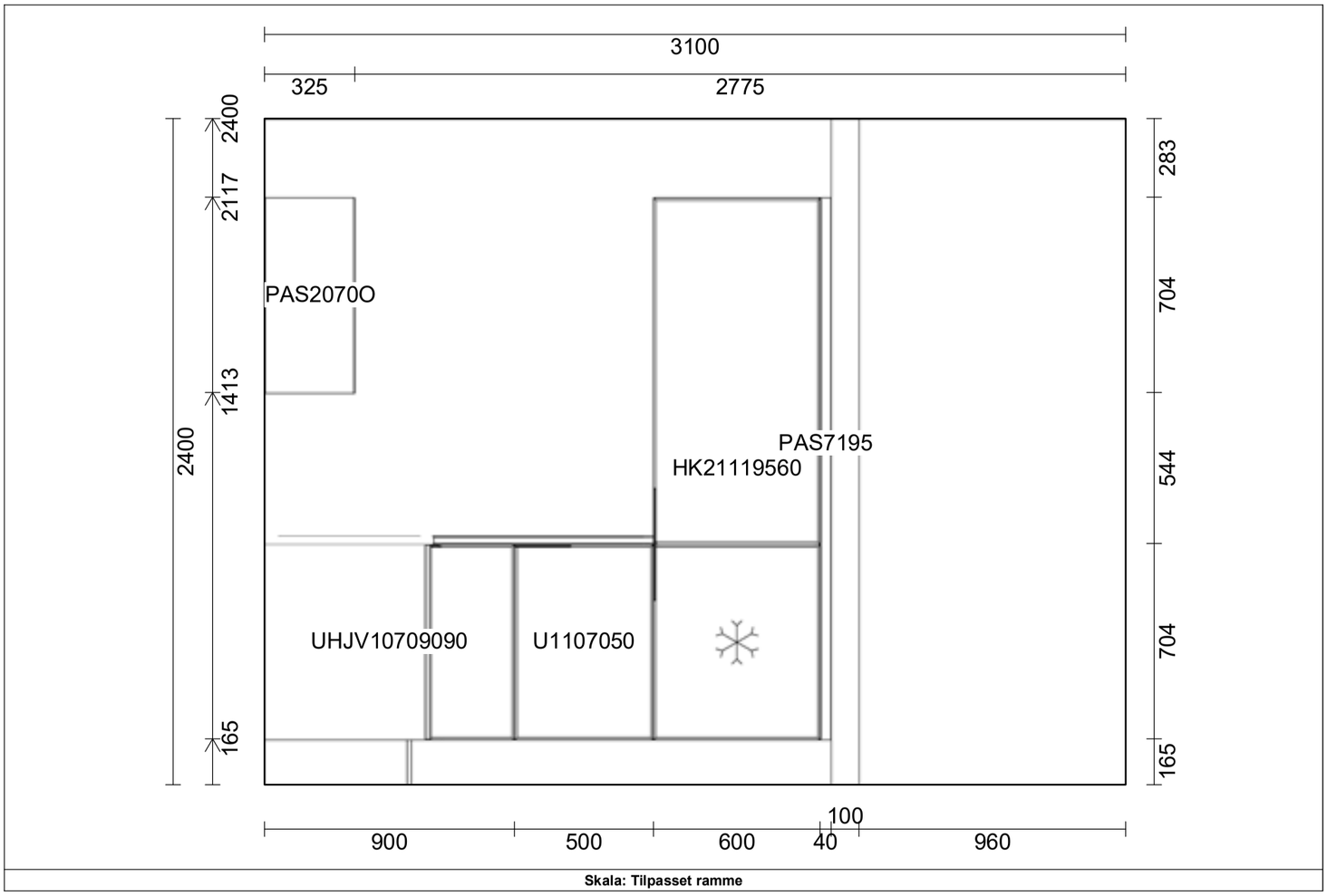
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas



Skala: Tilpasset ramme

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

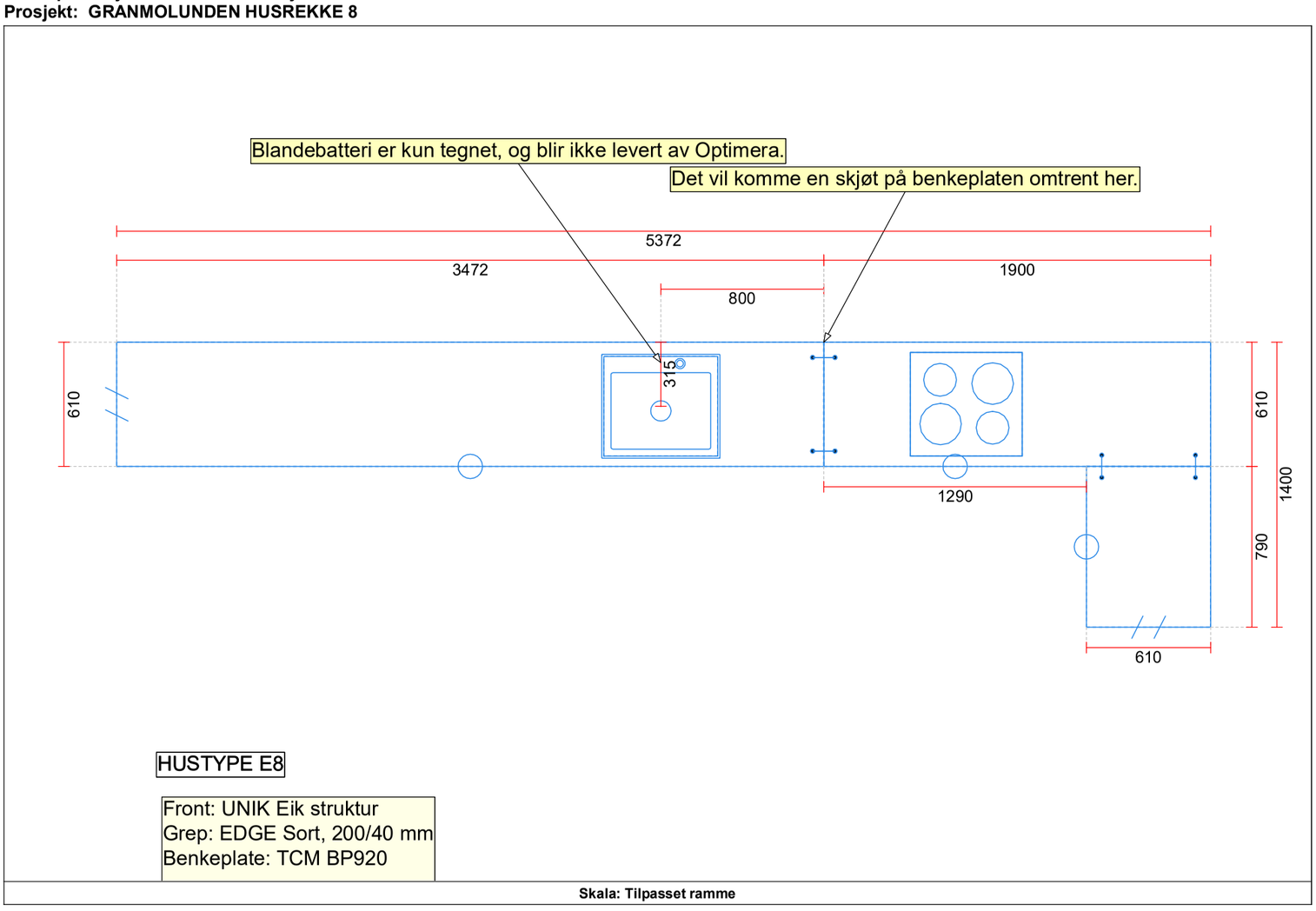
Oppriss: 2900362/1/1 Kjøkken - STANDARD
Prosjekt: GRANMOLUNDEN HUSREKKE 8
Skrevet ut: 17.01.2025



Skala: Tilpasset ramme

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

Benkeplateskjema: 2900362/1/1 Kjøkken - STANDARD **Skrevet ut: 17.01.2025**
Prosjekt: GRANMOLUNDEN HUSREKKE 8



Skala: Tilpasset ramme

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

Selger: Bye, Nina Side:1 (1)



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

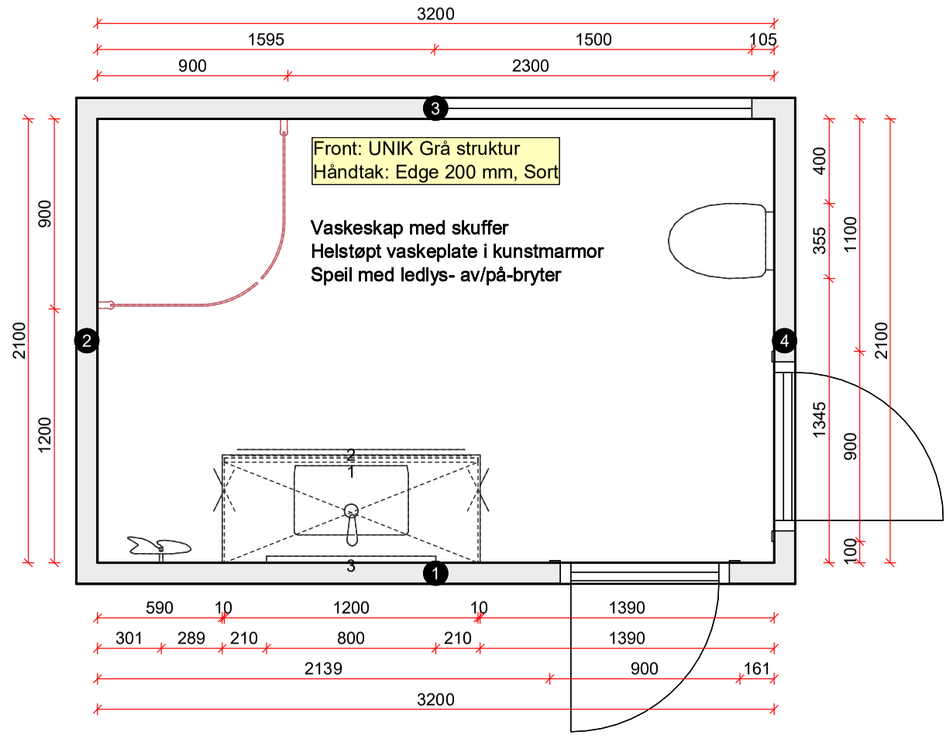
/OPTIMERA/

AUBO 2025-4 NO

Bad

Unik Grå Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



Skala: Tilpasset ramme

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

/OPTIMERA/

AUBO 2025-4 NO

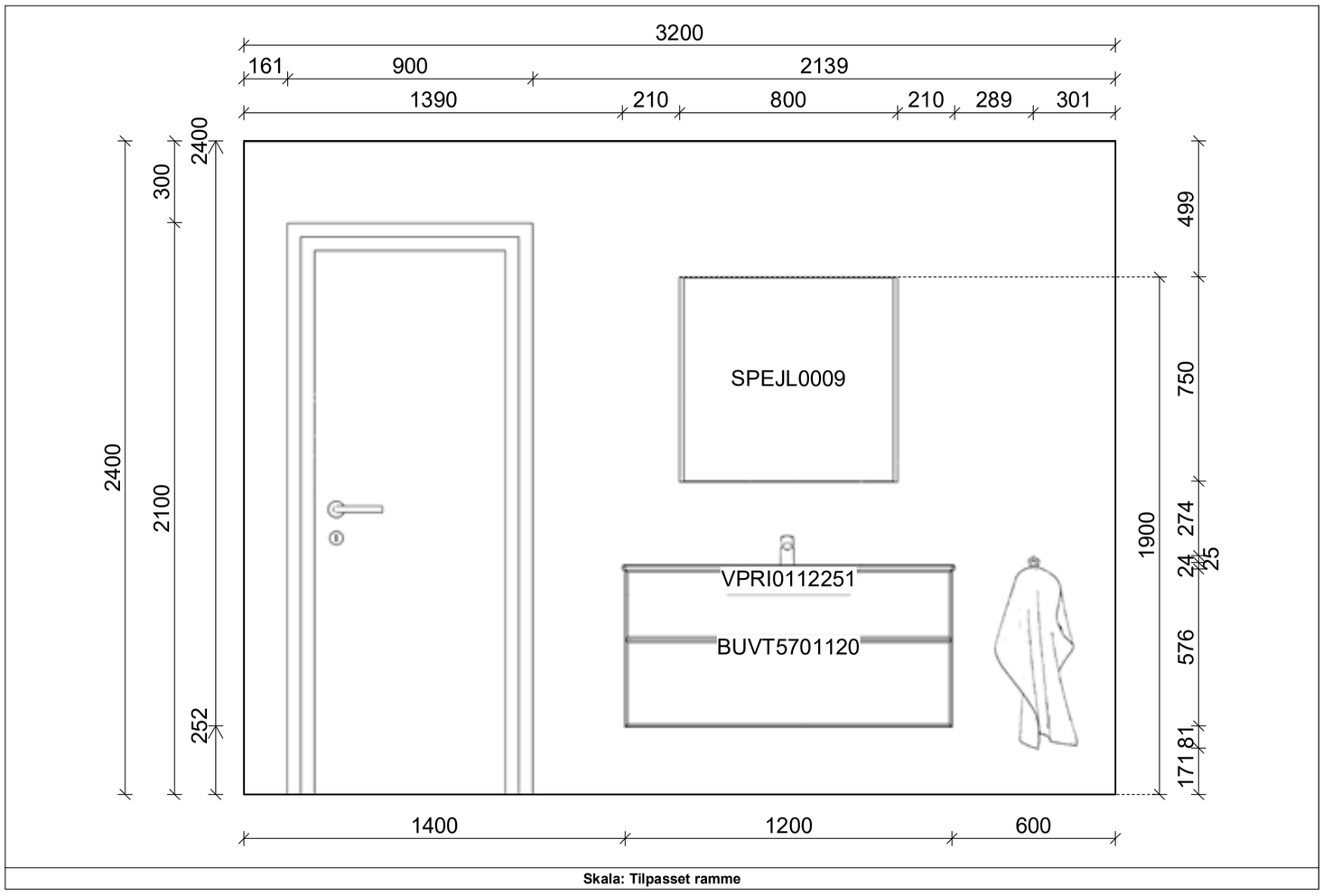
Bad

Unik Grå Struktur - Samlet

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste



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



Skala: Tilpasset ramme

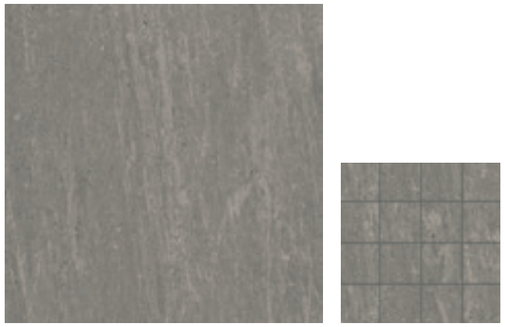
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas





VEGG OG GULV
Core

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



Velg mellom følgende fargealternativer til gulv og vegg:



White Silver Grey Taupe Black

På bildet på forsiden er Core white.

FLISE KOMPANIET | studio BERGERSEN



GULV
Core

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



Velg mellom følgende fargealternativer til gulv:



White Silver Grey Taupe Black

TILVALG FLISER
fra Flisekompaniet

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

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

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

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

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

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

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

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

VELKOMMEN TIL OSS!

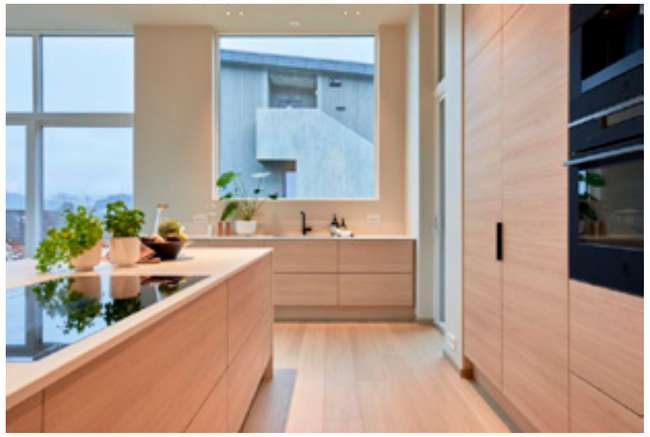
FLISE KOMPANIET® | studio BERGERSEN

KJØKKEN & BAD



AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste

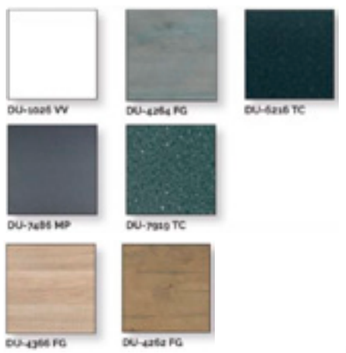
/OPTIMERA/



Standard kjøkken

UNIK Melaminfronter i
3 fargevalg:

Benkeplater i forskjellige utførelser:



AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste
OPTIMERA



Standard bad

UNIK
Melaminfronter i
3 fargevalg:

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste
OPTIMERA

Fredheim og Paulsby bygg

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

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

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

Hent inspirasjon – se i vår Aubo katalog av året eller klikk innom: aubo.no

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

AUBO
Dansk kjøkken på sitt beste

/OPTIMERA/



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Kjøpsbetingelser & vedlegg

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

Oppdragsnr.: 49250090

Kjøpsbetingelser

for boliger under oppføring i prosjektet GRANMOLUNDEN av 23.06.2025

Beskrivelse av Prosjektet:
Kjøpsbetingelser gjelder for 3 av 6 stk. kjedede eneboliger som skal oppføres i områdets reguleringsplan B3B.

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

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr. i dag, Søndagsskolevegen 84, 86. 88, 7540 KLÆBU.

Eiendommen har gnr. 521 bnr. 541 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli seksjonert og hver av de til sammen 6 boligene blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:
Per i dag 1213,9 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Granmo gnr. 21 bnr. 16 (04.06.2015).
Det er gitt rammetillatelse for prosjektet den 29.03.2022.
Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 21.03.2023.
Kopi av reguleringsplan og igangsettingstillatelse ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

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

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

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

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

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

Pris
Se prisliste.

Finansiering
En forutsetning for handelen er at kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbevis iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at finansieringsbeviset kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank
Finansieringsbeviset må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til innbetaling av oppgjør/overtakelse.
Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:
- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra 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 (dekningssalg) 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 dekningssalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi
  kr 12.750,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.
  kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.
  kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon
  kr 2.000,-
- Startkapital til sameiet
  kr 10.000,-
- Startkapital til realsameiet
  kr 5.000,-

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

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

Sameie/forretningsfører:
Sameiet vil bestå av de kjedede eneboligene i rekke 11 med tilsammen 6 seksjoner.
Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd. oppsigelse.

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

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

Vedtekter:
Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer 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 ferdigstillelse 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.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader.
Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Grunnabonnement tv/internett dekkes gjennom månedlig kontigent til Realsameiet Granmolunden 2. Se vedlagte budsjett.
Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader.
Budsjettet er utarbeidet av TOBB basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer.
Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, 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:
Hver seksjon har enerett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport iht. vedtekter.
Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.
Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.
Realsameie felles utomhusareal
Det er pliktig medlemskap i Realsameiet Granmolunden 2 som vil bli etablert i boligfeltet.
Internveier og fellesareal er fradelt med eget gnr/bnr, gnr. 521 bnr. 529. Alle eiendommer innenfor område B3a og B3b i reguleringsplanen vil eie ideell andel i eiendommen for områdets fellesareal.
Fellesarealer blir slik organisert som realsameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Realsameiet etableres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

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

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

Det er selgers ansvar å bekoste og gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

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

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

- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg

i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold
Selger:
Granmo Bolig AS, org.nr: 818888422.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold:
Selger tar forbehold om følgende:

- At det forhåndsselges 2 av 3 boliger

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.11.2025.
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 ferdigstillelse er 7 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 8 etter sletting av selgers forbehold.

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

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne

finne sted er at fullt oppgjør 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 byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering og hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.
Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

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

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:

1934/900165-1/66 18.12.1934 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529 Erklæringen kan ikke gjenskaffes

1934/900165-2/66 18.12.1934 BESTEMMELSE OM VANNRETT
Bestemmelse om vannledning
BESTEMMELSE OM VEG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

1954/9151-1/66 29.11.1954 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

1980/6605-1/66 10.12.1980 BEST. OM VANN/ KLOAKKLEDN.
RETTIGHETSHAVER: KLÆBU KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

2017/1333605-1/200 29.11.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

2018/759718-1/200 14.05.2018 21:00
BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

2019/1047452-1/200 09.09.2019 21:00 ERKLÆRING/ AVTALE
Rettighetshaver: TENSIO TS AS ORG.NR: 978 631 029
Bestemmelse om hensynssone på 5 meter rundt nettstasjon
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5001 GNR: 521 BNR: 529

Da eiendommen er under utbygging, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/ avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.
Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre

installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

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

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

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

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen 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 bolig med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

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

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.
Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.
Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

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

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages 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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille 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 begrensete 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 boliger. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på

kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for boligen.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.
Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra 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 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.
Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/Investor - salg etter Bustadoppføringslova
Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2).
Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.
Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

Markedsmateriell:
Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.
Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Transport/endring av 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 dekningssalg 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

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger:
Provisjon 1,2 % av total salgssum pr. enhet /
oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet /
tilretteleggінghonorar kr. 2.000,- pr. enhet.

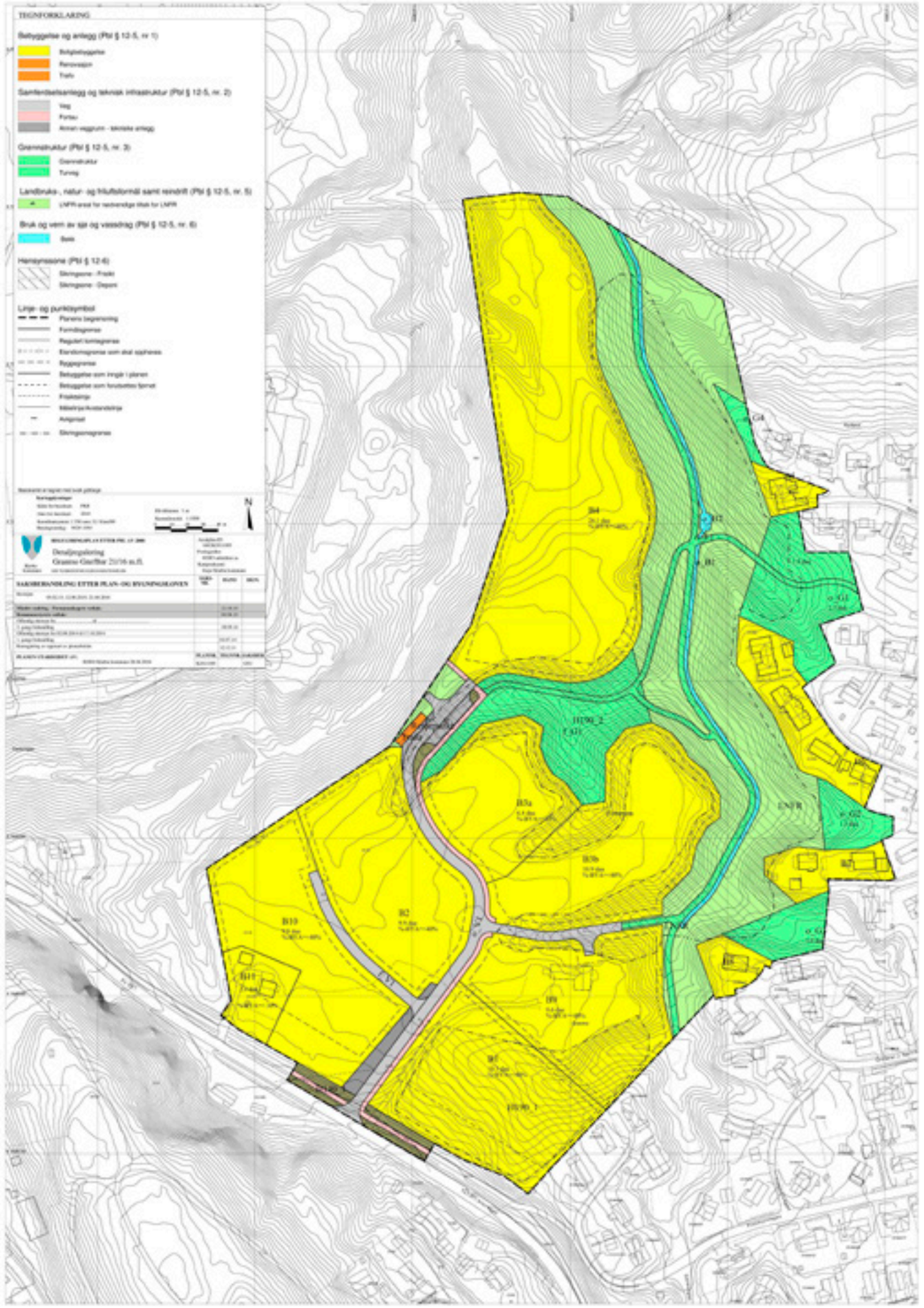
I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.
For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste.
Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.
Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette.
Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.
For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

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



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



GRANMO GÅRD, gnr/bnr 21/16 m.fl. - forslag til detaljert reguleringsplan
REGULERINGSBESTEMMELSER
Kommunens arkivsaksnummer: 11/2238

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

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

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

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

3.2 Avfallshåndtering
For hvert enkelt delfelt skal det etableres punkt(er) for nedgravde containere for henholdsvis brennbart restavfall og papp/papir. Ved snuplass veg o_V1 mellom B2 og B4 skal det etableres en nedgravd container for glass og metall, og et reservepunkt.

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

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

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Områder for boliger

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

4.2 Tetthet, byggehøyder, plassering og utforming
Planområdet skal på delfelt avsatt til boligutbygging utnyttes med en tetthet på 3-5 boliger pr dekar basert på delfeltenes 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 delfeltenes bruttoareal.

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

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

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

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

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

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

4.7 Nettstasjon
Det skal etableres nettstasjon i området, plassert ved snuplass veg o_V1 mellom B2 og B4.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg
o_V1 er offentlig veg.
f_V1 er felles veg for alle boliger innenfor felt B10.

5.2 Dimensjonering og utførelse
Veg o_V1 skal utformes som adkomstveg med fast dekke med bredde 5 m og regulert bredde 6,5 m (skulder på 1,0+0,5m) for å ivareta snøopplagring. Fortau skal opparbeides med fast dekke med en bredde på 2,5 m. Felles veger internt for de enkelte delfeltene skal dimensjoneres med dekkebredde 3,5 m og regulert bredde 4,0 m. Utover dette utformes veg ihht Håndbok T017-A1. Mindre avvik i forhold til stigning kan tillates der terrenget tilsier det.

Det skal bygges gatelys langs offentlige og felles veger.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Felles grønnstruktur.
Felles grønnstruktur f_G1 er felles for alle boligene i området.

6.2 Offentlig grønnstruktur.
o_G1, 2 og 3 er offentlig grønnstruktur.

6.3 Turveg
Turveg o_T1 skal være tilgjengelig for allmennheten og opparbeides med grusdekke. Vegen skal fungere som en gangsti som forbinder eksisterende boligområder i øst med Sørborgen. Den skal være kjørbar med traktor, og kan også benyttes som driftsveg. Det skal bygges gatelys på strekningen fra Rydlandsvegen til veg o_V1.

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

§ 7 LANDBRUK, -NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

7.1 Naturformål
LNF reguleres til naturformål.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Deponi

8.1.1 Krav til massene

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

8.1.2. Geoteknikk – krav til utførelse av fyllinger

Det forutsettes at fyllinger utføres etter følgende punkter:

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

8.1.3 Tilbakeføring av Grønnstruktur og LNFR - deponi

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

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

8.1.4 Anleggsperioden

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

8.1.5 Andre vilkår – krav til utførelse av fyllinger

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

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

8.2 Frisikt

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

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER OG ANDRE VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Utomhusplan for det enkelte delfelt

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

9.2 Geoteknikk – krav til dokumentasjon – felt B10 og B11

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

9.3 Veg-, vann- og avløpsanlegg

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

9.4 Felles grønnstruktur

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

9.5 Felles lekeareal

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

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

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

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

9.7 Offentlig turveg utenfor planområdet

Offentlig turveg o_T1 skal forlenges gjennom friområder til Rydlandsvegen og Finnmyra (tverrforbindelse mellom Finnmyrvegen og Ordfører J. Nerviks veg). Forlengelsene omfatter strekninger på henholdsvis ca. 100 m og 90 m. Krav til standard i pkt. 6.3 og krav stilt i pkt. 9.6 gjelder også for forlengelsene av turvegen.

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

9.8 Veg/Trafikksikker skoleveg
Det kan ikke gis brukstillatelse for boliger før fortau langs veg o_V1 er opparbeidet.

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

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

9.11 Utbyggingsrekkefølge
Utbyggingen innenfor de enkelte delfelt i planen kan deles i flere etapper. Det kan ikke foregå utbygging i mer enn 3 delfelt samtidig. Felt B10 kan bebygges uavhengig av og i tillegg til de øvrige felt, men ikke før veg o_V1 er bygd fra Fv 921 til veg f_V1.

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-22/80084-20

FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

Fossegrenda 30B
7038 TRONDHEIM

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

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

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

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner igangsettingssøknaden.

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

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Organisasjonsnummer:
TRONDHEIM KOMMUNE Byggesakskontoret Postboks 2300 Torgarden 7004 Trondheim	Erling Skakkes gate 14 Trondheim	+47 72542500	NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Generell informasjon
Vi mottok søknad om igangsettingstillatelse 28.02.2023.

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

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

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

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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

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

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

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen

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

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

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

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

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

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

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

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

V E D T E K T E R

for

SAMEIET GRANMOLUNDEN 5

(org. nr. xxx xxx xxx)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Granmolunden 5. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra xx.xx.xxxx.

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

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 521, bnr. 541 i Trondheim kommune.

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

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

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

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Hver seksjon har enerett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport iht. vedlegg 1.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Carporter og parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver seksjonseier har rett til bruk av carport og én parkeringsplass. Bruksretten omfatter ikke utleie eller utlån til andre. Carporter og parkeringsplasser som ikke brukes av seksjonseier kan leies ut av sameiet. Styret kan endre den innbyrdes fordeling og disposisjonsretten dersom det foreligger saklig grunn og ikke skaper vesentlig ulempe for de seksjonseiere det gjelder. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for utleie og bruk av plasser.

4-3 Vedlikehold
Den enkelte sameier er ansvarlig for drift og vedlikehold av carporten.

4-4 Kostnader
Alle kostnader forbundet med drift og vedlikehold av carporter ligger på den enkelte eier av carporten.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en carport seksjonen disponerer.

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

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar, peis
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte

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

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel
(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kontingent velforening/realsameie som fordeles likt pr. seksjon. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt
Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

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

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Vedlegg 1
Bruksretter til utomhusarealer i Sameiet Granmolunden 5



VEDLEGG D1

Tomtegrense
Byggegrense
Omriss bygg
Takflate boliger og garasje
Uteområde
Opparbeidet areal til lek og felles opphold
Innkjørsel/adkomst
Gangvei/fortau
Privat grøntareal tilbakeføres
Areal utenfor grensen
Felles lek for B3a og B3b

Utnyttelse:	maks.%- BYA	Areal tomt	maks BYA	Foreslått BYA	% - BYA
B3a	40 %- BYA	6360 m²	2544 m²	2359,6	37,1 %
B3b	40 %- BYA	10880 m²	4352 m²	3396,5	31,2 %
Totalt:		17240 m²	6896 m²	5756,1	33,4 %

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

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

Krav til 10 m² uteareal per boligenhet:
B3a: 21 enheter x 10 m² = 210 m² uteareal
B3b: 31 enheter x 10 m² = 310 m² uteareal

* Bilppstillingsplasser er beregnet med BYA 18 m²/plass.
Antar at på bolig F er det tilstrekkelig med 0,5 gjesteparkering pr. enhet.

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

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

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Trondheim	521/529 m.fl.	7540	Klæbu

ADRESSE: Granmolunden — MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ESR	MLM	28.09.21	A3

PROSJEKT: Granmolunden, B3a og B3b — PROSJEKTNR.: 19-0199
TEGNINGEN VISER: Situasjonsplan 1:1000 — TEGNING NR.: ARK-2-0-01
STATUS: Rammesøknad — M1:500, 1:1000

TILTAKSHAVER: NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Fredheim & Paulsby Bygg as

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

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

REV. D.



Tomtegrense
Byggegrense
Omriss bygg
Takflate boliger og garasje
Uteområde
Opparbeidet areal til lek og felles opphold
Innkjørsel/adkomst
Gangvei/fortau
Privat grøntareal tilbakeføres
Areal utenfor grensen
Felles lek for B3a og B

Utnyttelse:	maks.%- BYA	Areal tomt	maks BYA	Foreslått BYA	% - BYA
B3a	40 %- BYA	6360 m²	2544 m²	2359,6	37,1 %
B3b	40 %- BYA	10880 m²	4352 m²	3396,5	31,2 %
Totalt:		17240 m²	6896 m²	5756,1	33,4 %

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

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

Krav til 10 m² uteareal per boligenhet:
B3a: 21 enheter x 10 m² = 210 m² uteareal
B3b: 31 enheter x 10 m² = 310 m² uteareal

* Bilppstillingsplasser er beregnet med BYA 18 m²/plass.
Antar at på bolig F er det tilstrekkelig med 0,5 gjesteparkering pr. enhet.

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

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

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Trondheim	521/529 m.fl.	7540	Klæbu

ADRESSE: Granmolunden — MOH: moh

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
ESR	MLM	28.09.21	A3

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

TILTAKSHAVER: NH Fredheim og Paulsby bygg AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS Fredheim & Paulsby Bygg as

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

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG EIES AV

REV.

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET GRANMOLUNDEN 2

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET GRANMOLUNDEN 5

Leil. Nr		Tinglyst seksjonsbrøk	Felleskostn. drift per mnd	Kontingent per mnd	Totale felleskostnader per mnd
E11-1		86	1 251	981	2 232
E11-2		86	1 251	981	2 232
E11-3		86	1 251	981	2 232
E11-4		86	1 251	981	2 232
E11-5		86	1 251	981	2 232
E11-6		86	1 251	981	2 232
		516	7 503	5 886	13 389

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 20/06/2025

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET GRANMOLUNDEN 5

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	*Antall seksjoner:*	6			
	Prisutvikling i %:	*2,5*			
INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Innbetaling startkapital	60 000				
Felleskostnader drift	90 039	92 290	94 597	96 962	99 386
Kontingent realsameie	70 632	72 398	74 208	76 063	77 965
Sum inntekter	220 671	164 688	168 805	173 025	177 350
KOSTNADER					
Regnskapsføreravtale	31 039	31 815	32 610	33 425	34 261
Styrehonorar	6 000	6 150	6 304	6 461	6 623
Løpende vedlikehold	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557
Kontingent realsameie	70 632	72 398	74 208	76 063	77 965
Bygningsforsikring	33 000	33 825	34 671	35 537	36 426
Fellesstrøm	2 000	2 050	2 101	2 154	2 208
Andre driftsutgifter	3 000	3 075	3 152	3 231	3 311
Sum kostnader	160 671	164 688	168 805	173 025	177 350
DRIFTSRESULTAT	60 000	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT	60 000	0	0	0	0
Årsresultat	60 000	0	0	0	0
Disponible midler 01.01	0	60 000	60 000	60 000	60 000
Disponible midler 31.12	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Antatt endring FK fra 01.01:	**0,00**	**2,50**	**2,50**	**2,50**	**2,50**

BUDSJETTFORUTSETNINGER

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

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

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

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

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

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

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

TRONDHEIM KOMMUNE

Byggesakskontoret

FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS

Fossegrenda 30B
7038 TRONDHEIM

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	BYGG-22/80084 oppgis ved alle henvendelser		29.03.2022

Granmolunden, rammetillatelse for opparbeidelse av delfelt B3a og B3b

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	521/529/0/0	
Ansvarlig søker:	FREDHEIM & PAULSBY BYGG AS	
Tiltakshaver:	GRANMO BOLIG AS	
Forhåndskonferanse:	12.11.2021	
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Dispensasjon fra regulert byggegrense
Vurdert dispensasjon:	PLAN	Dispensasjon fra utnytting i § 4.2

VEDTAK
Byggesakskontoret godkjenner rammesøknaden. Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Vi viser til plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-2 og 21-4. Vi gir dispensasjon fra regulerte byggegrenser og utnytting etter plan- og bygningsloven § 19-2.

Byggesakskontoret godkjenner avkjørsel fra kommunal veg til eiendommen, jf. vegloven § 40.

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

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Elisabeth Høyem
bygningssjef

Frode Solbakken
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Besøksadresse:
Erling Skakkes gate 14
Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer.:
NO 989 091 565

E-postadresse: byggesak.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/byggesakskontoret

Vedlegg:

Kopimottaker: TRØNDELAG BRANN- OG REDNINGSTJENESTE IKS
GRANMO BOLIG AS
Kim Andre Langås
June Eirin Løhre Johansen
Tom Eric Skarphol

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknad om rammetillatelse 07.01.2022.

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

Søknaden gjelder:
- 2 dispensasjoner
- ny avkjørsel
- oppføring av 52 boenheter på 4904 m^2

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som boligformål.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan K2011005 - Detaljregulering for Granmo gnr 21 bnr 16, vedtatt 04.06.2015. Eiendommen er regulert til boligformål.

Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter. I motsatt fall kan byggeprosjektet ikke gjennomføres.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. Det er kommet merknad fra June Eirin Løhre Johansen i Buevegen 11 B:

> Jeg syns ikke det er greit å få så tett med boliger utpå kanten av dalen mellom oss og Granmo. Med så mange boliger blir det lang tid med byggestøy, og tett med folk der vi nå har litt utsikt. Grunnen er dessuten ustabil, vi ser hele tiden hvordan masser flytter på seg.

Det er også mottatt nabomerknad fra Tom Eric Skarphol i Granmovegen 24:

Er det i søknaden hensyntatt at det er benyttet eldre målinger mtp. Kvikkleire? Selv etter flere ulike ras i klæbuområdet.

Er sikringstiltak som manglet i dalen ferdigstilt fra Trondheim kommune og hvordan vil utbygging og graving i masse oppføre seg hvis dette ikke er gjort?

Det er en bekk som går ved låven og på nedsiden av låven, og videre ned i dalen. Denne kunne ikke inspiseres når det var befaring sist. Hva er gjort i forbindelse med denne og hvordan stiller kommunen seg til at det er gått ras rundt deler av bekken i 2020 og 2021.

Det er også mottatt nabomerknad fra Kim Andre Langås på vegne av Granmolunden realsameie:

På vegne av Granmolunden realsameie, ønsker jeg å sende inn en merknad på denne nabovarselet. Dette byggefeltet ligger på en kvikkleiresone regulert med «høy risiko». Av den grunn er det foretatt ett større sikringsarbeid i ravinedalene i rundt området (Finnmyrsbekken, sidebekk F1 og Sunndalsbekken. Dette sikringsarbeidet skulle ferdigstilles av NVE i 2016, men som det kommer frem i deres ferdigstillingsrapport er ikke sikringsarbeidet ferdigstilt, da Ramlo skal få bruke Sunndalsbekken som Deponi. NVE skriver i sin rapport at denne oppfyllingen av dalen av Ramlo, må skje i nærliggende fremtid ellers må kommunen sørge for å ferdigstille sikringsarbeidet da det er funnet erosjoner i leirelagene. Denne Ferdigstillingsrapporten av NVE er datert i 2016, ca 5 år siden. Vi kontaktet NVE ang. dette og de skal nå ta ny befaring av området da det er gått så lang tid uten at sikringsarbeidet er ferdigstilt. I Påsken 2021 hadde vi også tilfeller av overflate ras i leirmassene i Sunndalen. Kommunen har nå tatt ansvar og Ramlo skal i vår få starte opp med oppfyllingen. Som er beregnet til å ta 1,5 – 2 år å ferdigstille.

Sameiet og beboere i granmolunden ytrer av den grunn bekymring til det å starte opp videre utbygging på ett kvikkleireområde som ennå ikke er ferdig sikret.

I tillegg til dette, ligger det i tilknytning til Finnmyrsbekken, en sidebekk kalt «F1» i sikringsrapporten av NVE. Da NVE kom for å kontrollere sikringsarbeidet i denne bekken, lot det seg ikke gjøre da grunneier hadde fylt igjen denne bekkedalen med stein. Denne sidebekken F1 ligger inne på området det nå ønskes å bygge på.

Det at denne bekken ikke kunne kontrolleres av NVE gjør beboere på området igjen bekymret da dette er ett kvikkleireområde, som er registrert som høy risiko frem til sikringsarbeidet er ferdigstilt, noe det pr.dags dato ikke er.

På sommerhalvåret 2021, ble det også oppdaget vann som pipler ut av bakken i ett område helt øverst i Finnmyrsbekken (Nedenfor låven) Denne vann ansamlingen skulle vært lagt i rør og ført over til Finnmyrsbekken slik at det ikke blir oversvømmelser på området i perioder med høy vannføring. Grus veien i området er også rast ut pga. vann. Må også påpeke at det er påklaget dårlig drenering av utbygger på det området på Granmo som allerede er utbygget. Borettslaget har i over 2 år klaget til utbygger ang overflatevann og dårlig drenering på grøntområder. På enkelte områder danner det seg store og dype vann på godt over 14 cm. Noen av disse områdene har utbygger først nå lovet å drenere ordentlig. Utbygger informerte det skulle bli gjennomført denne uken (UKE 47). Uke 47 er nå forbi og utbygger har fortsatt ikke latt høre fra seg. Overflatevann er viktig å få drenert bort på kvikkleireområder, så det ikke vasker ut saltet fra leiren og gjør den ustabil.

Gjør oppmerksom på at utbygger i nabovarselet viser til div. gamle rapporter datert 2015 ol. Her står det også at området skal være ferdig sikret før man får byggetillatelse på området. Noe det pr dags dato ikke er.

NB! Ønsker å legge med en ny bemerkning:

- Drenering på bakside av A-rekken er blitt gjennomført, etter innsending av nabomerknaden.

Mvh. Kim Andre Langås

Styremedlem i Granmolunden Realsameie

Søkers kommentar:

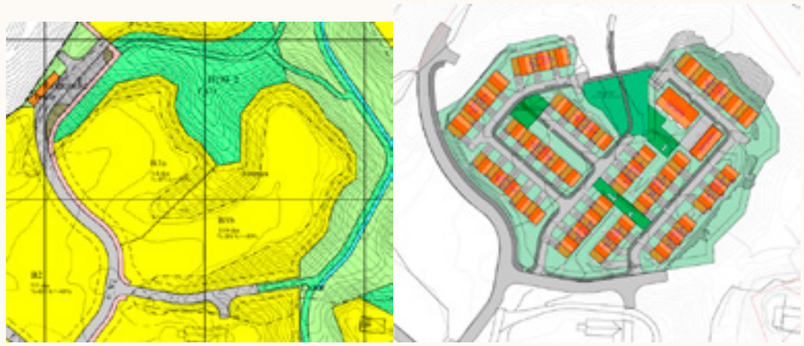
Tilsvar til Buevegen 11B
Omsøkte tiltak er regulert med boliger mot skrenten. Hele området har vært gjennom en geoteknisk vurdering i planprosessen, og det vil også være en geoteknisk prosjektering som skal ivareta stabilitet i grunn.
Opparbeidelse av området vil naturligvis føre til støyende aktivitet, men arbeidstider skal forholde seg til de kravene som er gitt vedrørende støy.
Bebyggelsen som omsøkes er i all hovedsak i henhold til gjeldende reguleringskrav.
Eventuelt tap av utsikt er bestemt gjennom reguleringsplanen. Avviket fra planen er marginal og vil uansett ikke ha betydning for merknaden.

Tilsvar til Kim Andre Langås og Tom Eric Skarphol
Omsøkte tiltak skal ha en egen geoteknisk vurdering. Problemstillingen rundt ravinedalene som det refereres til vil også bli vurdert her. Hele området Granmo er sikret i henhold til de krav som ble stilt av NVE og Klæbu kommune i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan og utbyggingsavtale. Vi har fått dokumentert at området er godt sikret i forhold til boligutbygging. Vi har en bekreftelse fra geoteknikker Bjørnar Kristiansen hos Rambøll AS om at boligområdet Granmo er sikret utover kravene som ble stilt av NVE. Når det gjelder sikring av dalen, antar jeg at det er dalen mellom Granmo og Sørborgen det vises til. Jeg tok kontakt med NVE i forbindelse med Gjerdrum-ulykken for å få en forklaring på hvorfor området Lilleuglen, Sørborgen og Granmo fortsatt var merket med rødt på NVE sine kart. Fikk da opplyst at de hadde et langt etterslep på å få endret kartmaterialet, på grunn av manglende kapasitet. De bekreftet samtidig at området Granmo var godt sikret og at det ikke er grunn til bekymring for ravinedalene ved Sørborgen, da de er fylt opp ca. 5m med stein- og leirmasser. Det ble brukt over 80 millioner kroner på å sikringsarbeid i ravinedalene rundt Lilleuglen, Sørborgen og Granmo. Granmo Eiendomsutvikling AS har foretatt ytterligere sikring i dalene som hører til Granmo eiendommen og dalen inn mot Finnmyra og Rydland, som ligger på kommunal eiendom. Der har vi også bygd en lyssatt skolevei som går fra Rydland til parkeringsplassen ved Granmolunden. Denne skoleveien skal videreføres over til Sørborgen, når kommunen i samarbeid med Ramlo Sandtak AS får fylt opp dalen i henhold til reguleringsplanen. Det er et kommunevedtak på at øverste del av ravinedalen mellom Granmo og Sørborgen skal prioriteres først, for å få fullført skoleveien til Sørborgen.

Problematikken rundt drenering er tatt hånd om nå, og har uansett ikke relevans for dette nabovarselet.

Kommunens vurdering:
Tiltaket er i all hovedsak i samsvar med godkjent reguleringsplan. Området er grundig vurdert i forhold til geoteknikk/skredfare både gjennom planbehandling og byggesak. I forhold til denne byggesaken vil det også stilles krav til geoteknisk fagkompetanse for å ivareta sikkerheten i forhold til grunnforhold/kvikkleiresonen.

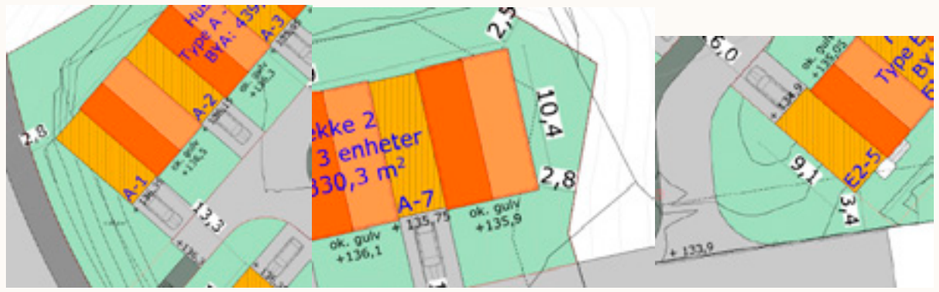
Byggeprosjektet
Det søkes om rammetillatelse for delfelt B3A og B3B på Granmolunden. Feltet bygges utmed 31 boliger på felt B3B og 21 boliger på felt B3A med varierende størrelser.

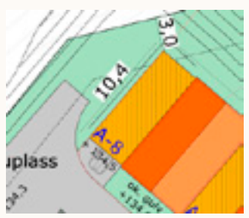


Dispensasjon
Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense.

Plan- og bygningsloven § 19-2 krever at hensynene i bestemmelsen, eller hensynene i formålsbestemmelsen, ikke blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Søkers begrunnelse:
Rekken med boliger mot nord vil på hjørnene ligge noe utenfor byggegrense. Hensikten med byggegrensen er å sørge for en orden i boligene. Overskridelsen er marginal. Årsaken til overskridelsen er å få plassert boligene mer hensiktsmessig med tanke på bruk av uteareal og plass mellom boligene.





Kommunens vurdering:
Byggegrensen mot veg skal ivareta hensynet til trafikksikkerhet, drift og vedlikehold av veien, arealbehov ved framtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs veien. Byggegrense mot grøntareal/LNF skal sikre et areal på egen eiendom mellom bygning og annet formål for vedlikehold av egne bygninger og uteareal på egen tomt.

Som det kommer fram av kartutsnittene over der byggegrensen er tegnet inn, er det kun mindre hjørner av bebyggelsen som bryter byggegrensen. Bygningsarealene som bryter byggegrensen er relativt små. Etter kommunens vurdering blir ikke hensynene vesentlig satt til side ved en dispensasjon. Det vil fortsatt være store nok arealer mellom bygg og andre formål.

Fordelene med å gi dispensasjon er en bedre utnytting av arealene. Byggegrensene er en enkel parallell med formålsgrensen, og gir dermed en uhensiktsmessig form innenfor bebyggbart areal. Med mindre dispensasjoner fra byggegrensen vil arealene kunne utnyttes mer i tråd med intensjonene i reguleringsplanen. Ulempene med å gi dispensasjon er noe trangere areal mellom bygg og veg, og mellom bygg og grøntareal/LNF, men dette har små konsekvenser og gjelder kun noen få hushjørner. Etter en samlet vurdering mener kommunen at fordelene ved dispensasjon vil være klart større enn ulempene.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra regulerte byggegrenser.

Det er også søkt om dispensasjon fra regulert utnyttelse i reguleringsbestemmelsenes § 4.2. Tomteutnyttelsen tilsier en utbygging av 33 boliger på felt B3B, mens tiltaket som omsøkes vil gi en utnytting på 31 boliger.

Søkers begrunnelse:
Etter en mer detaljert prosjektering av boliger, interne veger og grøntareal mener ansvarlig søker at det vil være en bedre løsning med to boliger mindre. Dette vil være med på å sikre gode nok arealer og nok plass mellom husene.

Kommunens vurdering:
Hensikten med bestemmelse om utnytting er å sikre at arealene blir godt utnyttet, samtidig som det sikres nok areal til uteområder, lek og parkering.

Utomhusplanen viser at arealene totalt sett er godt utnyttet. Det er satt av gode utearealer mellom byggene, nærlekeplasser og nok areal til veg og øvrig infrastruktur. Kommunen ser også at deler av eiendommen har svært bratte skråninger ut mot friarealene. Dette gjør det utfordrende å utnytte disse arealene fullt ut. Kommunen mener forholdet mellom bebyggelse og utearealer er løst på en god måte som gir boligområdet høy kvalitet. Etter kommunens vurdering vil ikke en dispensasjon sette hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene med en dispensasjon er å oppnå nok luft mellom byggene og gode utearealer med kvalitet. Ulempene er at etablert infrastruktur blir dårligere utnyttet med færre enheter. Likevel mener kommunen at to nye boenheter ville ha presset mer på utearealene og gitt mindre gode løsninger for området som helhet. Etter en helhetlig vurdering mener kommunen at fordelene er klart større enn ulempene ved en dispensasjon.

På bakgrunn av denne vurderingen gir Byggesakskontoret dispensasjon fra regulert utnytting.

Vurdering/konklusjon
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret rammesøknaden.

Dere kan ikke sette i gang byggearbeidene før dere har fått igangsettingstillatelse.

Plassering og høydefastsettelse
Ved endringer i terrengforhold som kan påvirke byggverkets høyde, må dere gi beskjed til Byggesakskontoret så snart som mulig.

Ansvarsrett
Byggesakskontoret legger innsendt gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett til grunn for godkjenningen.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

Gebyrregulativet finnes på kommunens nettside: www.trondheim.kommune.no/prisliste-for-bygging.

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

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

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til Trondheim bydrift via KGrav tidlig i prosessen. Mer informasjon på:
www.trondheim.kommune.no/graving

Vilkår for tillatelsen
Dersom arbeidene ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis byggeprosjektet innstilles i mer enn 2 år. Dette gjelder også for

dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

En endringstillatelse vil i utgangspunktet ikke forlenge fristen. Medfører derimot en endringssøknad at tiltaket er av en slik karakter at det må opprettes en helt ny sak med full søknadsbehandling, vil en ny rammetillatelse eller ett-trinnstillatelse være gyldig i 3 år fra det nye vedtaket.

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

Du kan søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på:
www.trondheim.kommune.no/ferdigattest-og-brukstillatelse.

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett
Dere har rett til å klage på vedtaket.

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

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

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å

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

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

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

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



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.



Illustrasjon. Endringer vil forekomme.

Bindende bekreftelse på kjøp for Granmolunden

Bolig nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Navn _____

Personnr. _____

Tlf. _____

E-post: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



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



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

Fredheim og Paulsby bygg

EiendomsMegler 1