Solåsen

KLÆBU

HUS C2-A & C2-B | PROSPEKT

Fredheim og Paulsby bygg

HAW

EiendomsMegler 1



Når man snakker om sola
så skinner den!

Velkommen til Solåsen

Solåsen

KLÆBU

solaasen.no

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: August 2026



Innhold

7 Velkommen til Solåsen
17 Info om boligen
27 Fordeler med å kjøpe nybygg
29 Plantegninger
34 Situasjonsplan
37 Leveransebeskrivelse & romskjema
47 Kjøpsprosessen
49 Kjøpsbetingelser
56 Vedlegg
119 Kjøpeskjema



Solåsen sett fra sørvest.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Velkommen til Solåsen – et nytt og attraktivt boligfelt i naturskjønne omgivelser i Klæbu! Her skal det bygges familievennlige tomannsboliger med høy standard.

Nå har du muligheten til å sikre deg en av tomannsboligene, i salgstrinn to, i et prosjekt som totalt vil bestå av 31 moderne boliger.

Disse stilrene boligene over to plan har en gjennomtenkt planløsning med hele 4 soverom, 2 bad, og romslige oppholdsarealer – perfekt for både barnefamilier og deg som ønsker god plass. Med et bruksareal på 119 kvm og nøkkelferdig leveranse, kan du flytte rett inn og nyte hverdagen fra dag én.

Solåsen ligger i et rolig og familievennlig område med kort vei til både skole, barnehage, dagligvare og flotte turområder. Klæbu sentrum er kun få minutter unna, og med gode bussforbindelser til Trondheim er dette et ideelt sted for deg som ønsker å bo landlig - men likevel nært byen.

Illustrasjon, endringer vil forekomme.

26 minutter
Trondheim sentrum

18 minutter
City Syd

7 minutter
Lysløype
Friluftsbarnehage

11 minutter
Barneskole
Ungdomsskole
Kunstgressbane
Idrettshall

13 minutter
Padling i Nidelva

5 minutter
Sentrum
Barnehager
Daglivarebutikker
Apotek
Bibliotek
Treningssenter

8 minutter
Golfbane

Solåsen

12 minutter
Bading i Selbusjøen

15 minutter
Vassfjellet Vinterpark

Alt du trenger på ett sted

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.

Barnehager, skoler og idrettsanlegg er tilgjengelig i gang- og sykkelavstand. 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.

Det gode liv i Klæbu

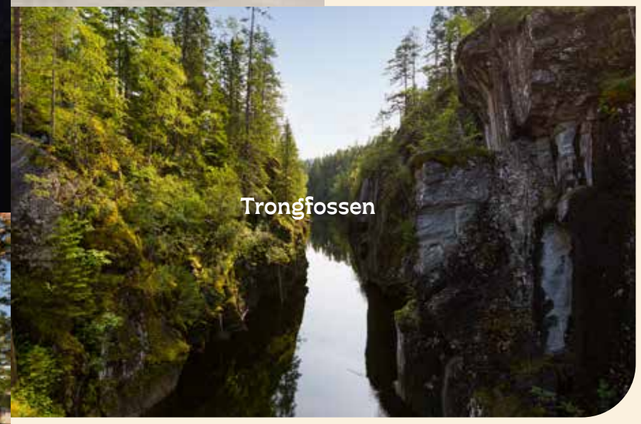
På Solåsen bor du tett på naturen, med gode solforhånd og fantastisk utsikt. Her ligger alt til rette for en variert fritid, med flere muligheter i nærområdet – for både store og små!

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.

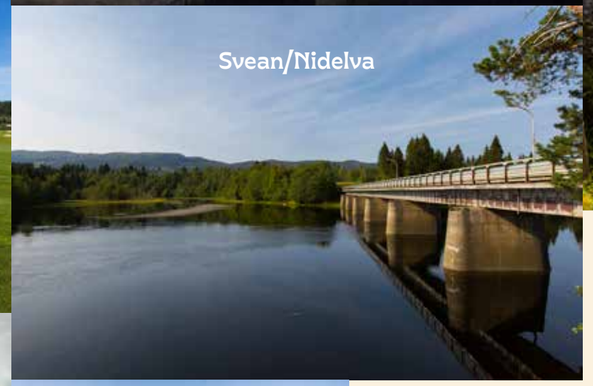

Brungmarka


Vassfjellet Vinterpark



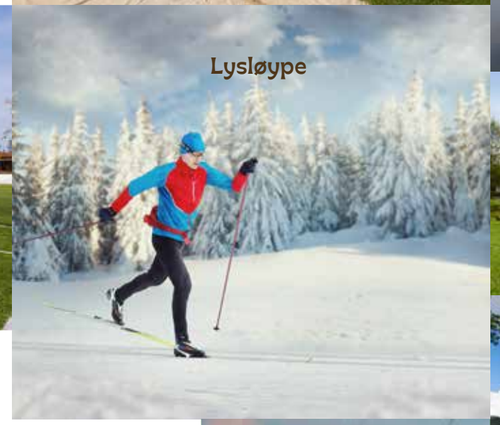

Trongfossen


Golfbane


Svean/Nidelva


Kunstgressbane




Lysløype


Klæbu museum


Gjenvollhytta



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 en kort kjøretur unna.

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.

Alle husene på Solåsen ligger vendt mot vest eller sørvest, med gode solforhold og luftig utsikt!

Terrasse i hustype C.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Stue/kjøkken i hustype C.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Kvaliteter vi tror du vil sette pris på i ditt nye hjem

- 4 soverom - fleksibelt for familieliv, hjemmekontor eller gjesterom
- 2 bad med flislagte overflater og varmekabler
- Kjøkken og bad fra anerkjent leverandør - hvitevarer inkludert
- Lyst og luftig oppholdsrom med store vindusflater og utgang til veranda
- Innvendig trapp med hvitlaserte eiketrinn og moderne spilegelender
- Sportsbod i begge etasjer
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Sportsbod i begge etasjer
- Carport og biloppstillingsplass
- Klargjort for elbillader og varmepumpe

Hustype C.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Stue i hustype C.
Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Det er to baderom i boligen. Hovedbadet er i 1. etasje, der tre av fire soverom ligger. I tillegg har man et eget bad tiknyttet det fjerde soverommet i 2. etasje.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.



Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Med hele fire soverom er dette fleksible boliger med flere muligheter. Her er det muligheter for gjesterom, ekstra stue eller hjemmekontor.



Sett et personlige preg på ditt nye hjem

Når du kjøper bolig på Solåsen, kan du selv påvirke utformingen av din nye bolig.

Blant annet vil du få mulighet til å velge blant ulike alternativ på kjøkkenfronter, fliser og baderomsinnredning, uten ekstra kostnader.

Som kjøper får du fleksibilitet til å tilpasse boligen etter egne ønsker. Vi kan tilby tilvalg innen blant annet parkett, veggfarger, kjøkken- og baderomsarmatur, hvitevarer og mer. Tilvalg avtales direkte med utbygger i kundemøte.

Konferer megler for mer informasjon.

Se alternativer for kjøkken, bad og flisvalg fra side 100.







Bildene er av illustrativ karakter. Endringer vil forekomme.

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.

Plantegninger

Opplysning om areal

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

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

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

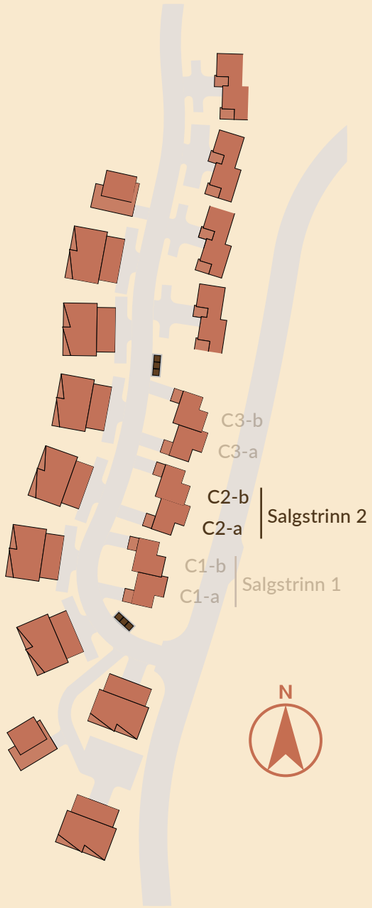
BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

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

Hustype

C

BRA-i: 113,8 m²	**BRA-i:** 113,6 m²
BRA-e: 5,1 m²	**BRA-e:** 5,1 m²
BRA: 118,9 m²	**BRA:** 118,7 m²
TBA: 23,1 m²	**TBA:** 23,1 m²
Venstre enhet (på tegning)	*Høyre enhet (på tegning)*



Tomannsbolig (5-roms) over 2 plan

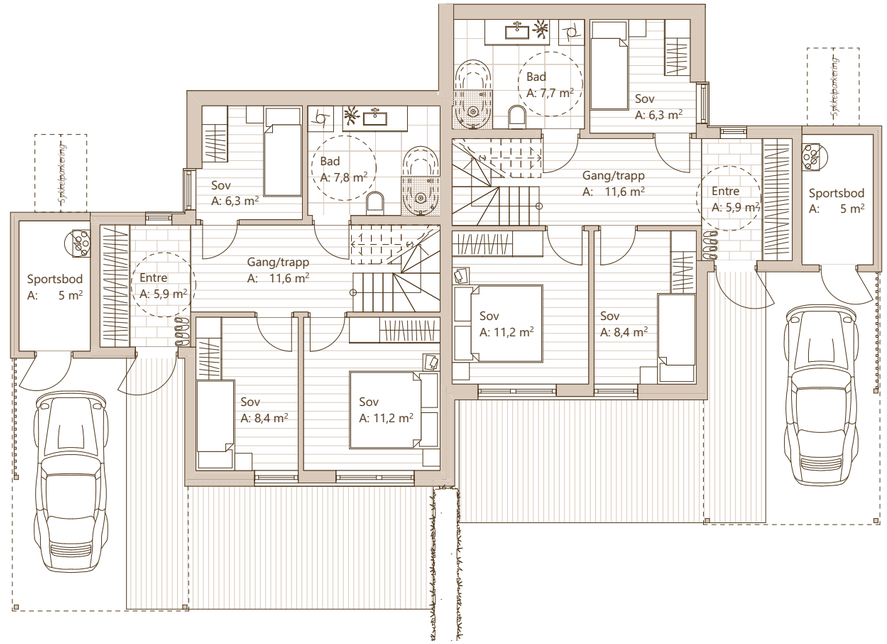
1. etasje

- 3 soverom
- Stort bad med opplegg for vaskemaskin
- Romslig entré med plass til garderobeløsning
- Markterrasse foran inngangsparti
- Biloppstillingsplass med tak
- Praktisk sportsbod

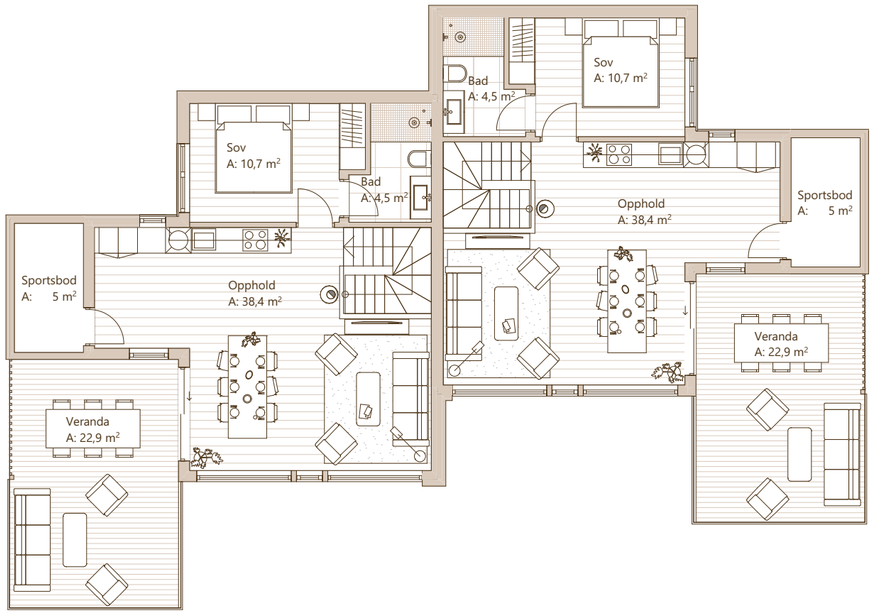
2. etasje

- Stort stue-/kjøkken-areal på 38 m²
- Stor vestvendt terrasse
- 1 soverom med eget tilhørede bad
- Praktisk sportsbod i med adkomst direkte fra kjøkken

1. etasje



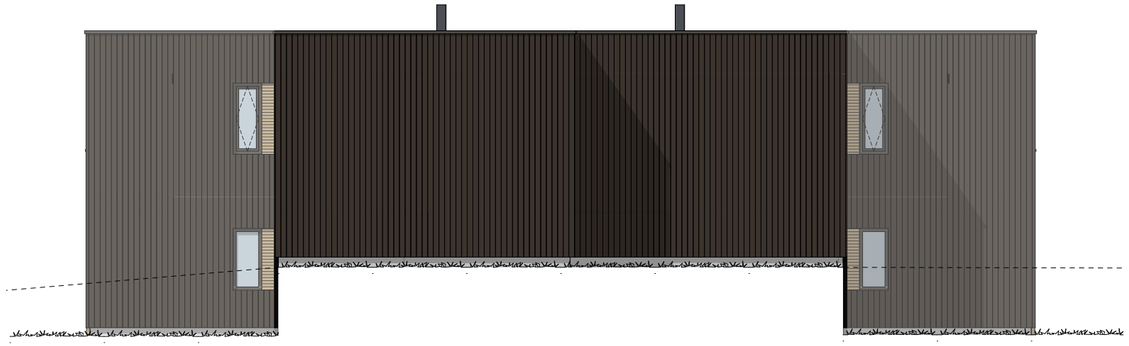
2. etasje



Fasader – hustype C



Fasade Vest



Fasade Øst

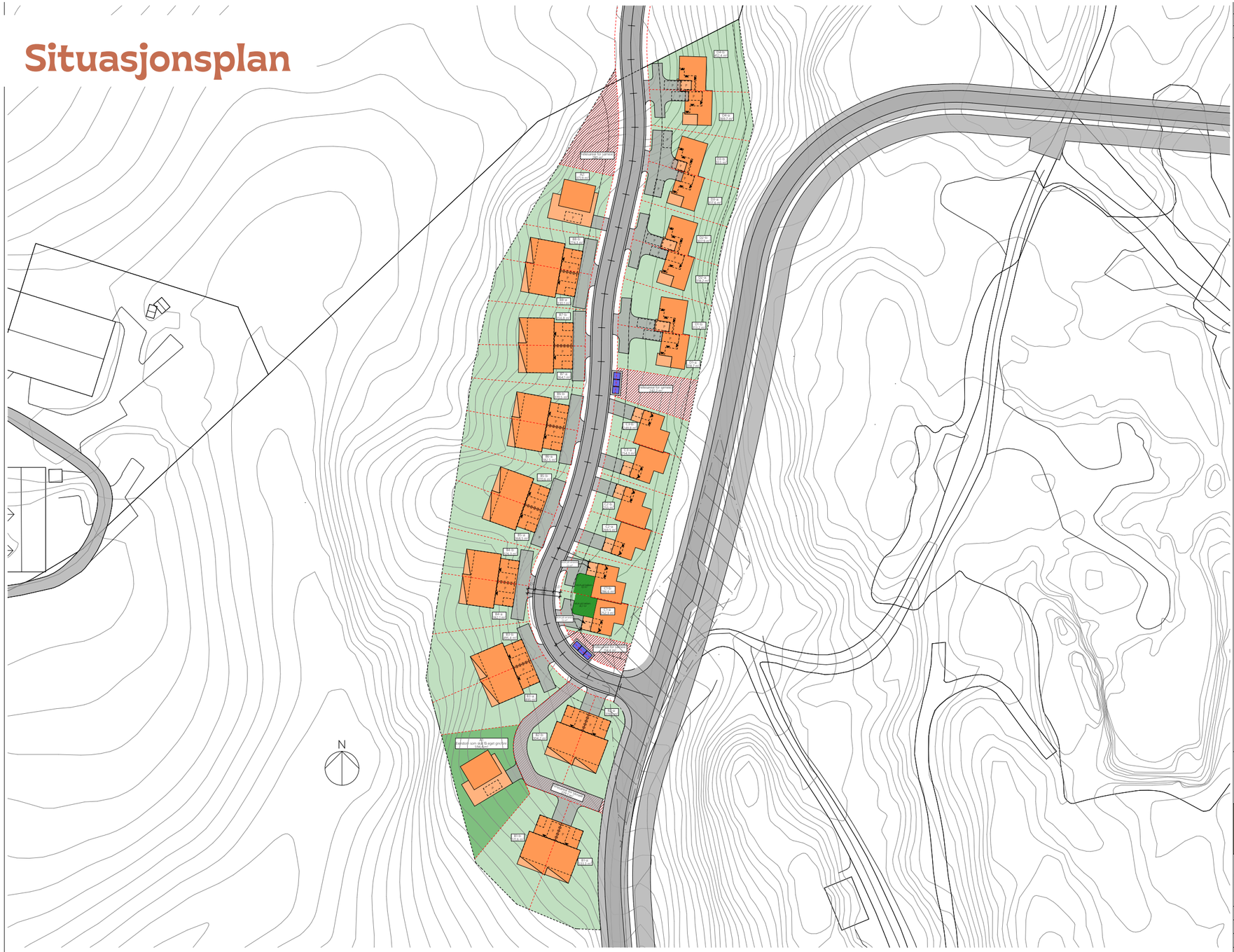


Fasade Nord



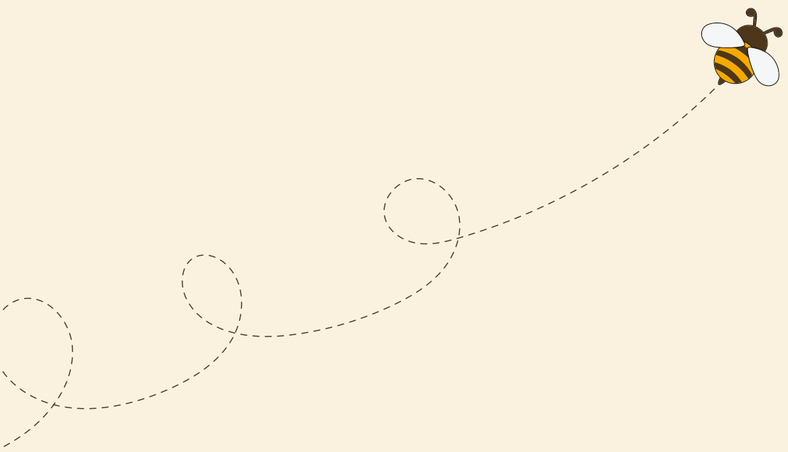
Fasade Sør

Situasjonsplan


Eksisterende bygg (tilbygg)
Eksisterende bygg (tilbygg)
Eksisterende bygg (tilbygg)

Deklarasjon

25.08.2025



Fredheim og
Paulsby bygg

Byggebeskrivelse
Solåsen Boligfelt Hustype C



Ilustrasjon

Fredheim og
Paulsby bygg

Revidert: 25.08.2025

Boligene 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 hustypen. 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 skrå. Boligene bygges med sokkelløsning. 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 og 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 vedr. 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 og 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.
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 tegnet. 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. Takkonstruksjon samt nødvendige søyler og dragere av limtre eller stål dimensjoneres jfr. stedlig krav til snølast. Innvendig leveres søyler og dragere av limtre. Eventuelle 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 grunnmur 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. Utvendig kledning som leveres grunnet, skal overmales i.h.h.t leverandørens anbefalinger for å forlenge levetiden.

Innvendig på ytterveggen monteres dampsperre og plater.

Vegger til sportsbod leveres isolert med kledning/plate på innside.
Der det evt. er brannkrav, isoleres og kles vegger med veggplate.

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 ytterdør og innvendige dører leveres ferdigmalte og med synlig spikring.
Vindu og balkongdør leveres listefritt.

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 kan variere avhengig om de er bærende eller om de omfatter føringer for teknisk anlegg.

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 malte plater.

2.6 Takkonstruksjon

Takkonstruksjonen oppføres av prefabrikkerte takbjelker. 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. Takutstikk og balkonger blir levert uten kledning på underside.

Tak isoleres iht. gjeldende krav og tekkes med takbelegg. Pipehatter og beslag for lufting etc. er medtatt.

2.7 Fast inventar og trapp

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

2.8 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. Takutstikk og balkonger blir levert uten kledning på underside.
I trykkimpregnerte materialer må det påregnes krymp og oppsprekking som følge av uttørking og årstid.

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 og 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 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

Teknisk rom/ bod
- Varmtvannsbereder 200 l montert på teknisk rom/bod hvis ikke annet er planlagt.

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 frisklufttilførsel 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 bad og entre.

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.
Det leveres varmekabler på bad og entre 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 kan forekomme.
Utbygger forbeholder seg retten til å bruke bilder fra prosjektet til bruk i markedsføring/markedsmateriell.

Fredheim og Paulsby bygg

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 C1

Rom:	Gulv:	Vegger:	Himling:	Dører:	Annet:
Entre, Gang/Trapp *5,9 m2* *11,6 m2*	Flis 60x60 cm Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Varmekabel i del av entre. Ca 5,9 m2.
Sov 1 *6,3 m2*	Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Sov 2 *8,4 m2*	Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Sov 3 *10,1 m2*	Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling. gips.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Bad *7,8 m2*	Flis 60x60 Nedsenket dusj gruve	Flis 60x60	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Varmekabel i gulv
Sportsbod 1etg *5,0 m2*	Betong	Veggplater	Himlingsplater	Malt boddør	
Opphold *38,4 m2*	Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Sov 4 *10,7 m2*	Hvitlasert 1-stavs eikeparkett.	Sparklet malt gips	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Bad *4,5 m2*	Flis 60x60 Nedsenket dusj gruve	Flis 60x60	Sparklet malt gips. Listefri overgang vegg/himling.	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	Varmekabel i gulv
Sportsbod 2etg *5,0 m2*	Gulvbelegg	Veggplater	Himlingsplater	Hvit glatt dørblad Hvit karmlist 12x58mm	
Innvendig trapp	Hvitlaserte eiketrinn, Hvitmalte trespiler, vanger				

Fredheim og Paulsby bygg

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





Kjøpsprosessen

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

Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

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

Når må jeg betale for boligen?

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

Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles noen uker i forveien. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.

Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

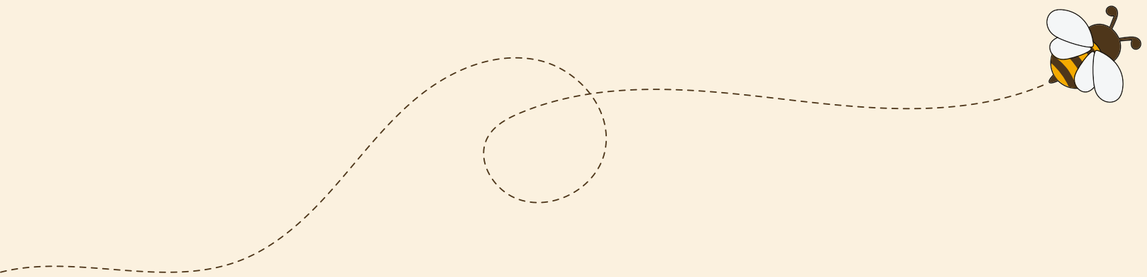
Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte (dersom tilvalgsprosessen ikke har utgått). Der vil du få muligheten til å gjøre personlige tilpasninger på f. eks kjøkken og bad, fra 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.

Kjøpsbetingelser

Av 09.02.2025



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

Oppdragsnr.: 49250049
KJØPSBETINGELSER for leiligheter/boliger under oppføring i prosjektet SOLÅSEN av 15.10.2025

Beskrivelse av Prosjektet:

SOLÅSEN er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca 31 boliger totalt.

SOLÅSEN trinn 1 består av 3 tomannsboliger. Feltet ligger på felt BFS2 i områdets reguleringsplan. Trinn 1 er planlagt organisert som et eierseksjonssameie bestående av 6 enheter.

De øvrige trinnene med tomannsbolig og enebolig vil også bli organisert som eiersek-sjonssameier med unntak av eneboligene. Områdets lek/grøntarealer ligger på trinn 1 sin eiendom og er felles for alle boligene. Ansvaret for drift- og vedlikehold ligger hos velforeningen, og det etableres tinglyst rett og plikt til medlemskap i velforeningen for alle boligene i feltet. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/ byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Adresse pr. i dag Snarholta 3 og 5, 7540 KLÆBU.
Eiendommen har pr. i dag gnr. 517 bnr. 19 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

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

Regulering:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser med plannavn: Trøåsen Nord (5.12.2019), planID: 5001 K2016002 med reguleringsformål: Bolig-bebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse og frisikt. Eiendommen omfattes også av kommuneplanens arealdel 2022 - 2034 (27.3.2025).

Det er gitt igangsettingstillatelse for prosjektet den 18.09.2025.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

9.1. Skolekapasitet

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

9.2 Gang- og sykkelveg og busslomme langs fv. 6680

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det være etablert en sammenhengende gang- og sykkelveg fra kryss o_SKV1 til Klæbu sentrum og bussholdeplass ved krysset fv. 6680 og o_SKV1.

9.3 Avløp

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal ny avløpsløsning ved fv. 6680 til Trondheim være etablert og avløp fra området skal være påkoblet denne.

9.4 Samferdselsanlegg

Før det gis brukstillatelse for boligene i delfelt skal offentlig kjøreveg, fortau og felles atkomsveg til det aktuelle delområdet være ferdigstilt. Offentlig kjøreveg og fortau, samt felles adkomstveger opparbeides i takt med utbyggingen av delfeltene.

9.5 Uteareal

Før det gis brukstillatelse for tilliggende delfelt, skal f_BLK1, o_BLK2, o_BLK3, f_BLK4, samt interne felles leke- og oppholdsareal og beplantning være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstil-lelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.6 Turveger

Før det gis brukstillatelse for første/siste? tilliggende delfelt, skal turveg mellom boligområdet være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av turveg utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.7 Renovasjon

Før det gis brukstillatelse skal avfallsløsning inkludert returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

Kopi av reguleringsplan og igangsettingstilla-telse 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 privat og offentlig vei. Veien Snarholta skal være felles privat ei for bebyggelsen i dette prosjektet, men skal også tjene for planlagt bebyggelse på naboeiendommen.Driften av veien må ligge til et overordnet veilag for Snarholta.
Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:

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

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatel-se, 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 over-takelsestidspunkt, 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 oppdragsan-svarlig.

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

Forts.

Forts.

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 Se prisliste
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t. — kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. — kr 545,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon — kr 2.500,-
- Startkapital Veilag — kr 2.500;
- Startkapital Velforening — kr 2.500;
- Startkapital Eierseksjonssameiet — kr 10.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.
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:

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 eierseksjonssameiet 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, grunnabonnement tv/internett, forsikring bygg (ikke innbo), medlemskontingent velforening og veilag, fellesarealer og andre driftskostnader. Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter.

Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon, og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

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 eierseksjonssameiet, kr. 2.500,- til veilaget og kr. 2.500,- til velforening.
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 får eksklusiv bruksrett til egen carport og en ekstra biloppstillingsplass på sameiets fellesareal ved egen bolig/carport. Dette er planlagt sikret som midlertidig bruksrett i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til omgjøring av endelig organisering.

Overtakelse av parkeringsplass skjer samtidig med overtakelse av boligen.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carporten seksjonen disponerer. Alle kostnader knyttet til dette, dekkes av den enkelte seksjonseier.

Bod:

Det medfølger en sportsbod til boligen.

Velforening:

Alle seksjonseiere har pliktig medlemsskap i Solåsen Klæbu Velforening.
Velforeningen har som formål å drifte og vedlikeholde bl.a. lekeplasser på området Solåsen. For øvrige rettigheter og forpliktelser vises det til velforeningens vedtekter.

Medlemskapet blir tinglyst som heftelse på eiendommen. Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene, som bestående av alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen delfelt.

Selger/utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal til velforeningen.
Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overskjøting.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av hjemmel til velforeningen til alle trinn innenfor feltet er ferdigstilt. Eiendommen overtas trinnvis iht. ferdigstillelse. Selger har rett til å viderefakturere faktiske kostnader for overtatte arealer, herunder eiendomsskatt o.l selv om overskjøting ikke er foretatt.

Veilag:

Alle seksjonseiere har pliktig medlemsskap i Solåsen Klæbu veilag. Veilaget har som formål å drifte og vedlikeholde vei til området Solåsen og andre utbyggingsområder som benytter seg av veien. For øvrige rettigheter og forpliktelser vises det til veilagets vedtekter.

Selger/utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal til veilaget.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved 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:

Haw Solåsen AS, org.nr: 927717654.
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 ingen forbehold for gjennomføringen av prosjektet.

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 1. kvartal 2027.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, skal dette beregnes fra 01.04.2027.

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

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. 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 boligene/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/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

Forts.

Forts.

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:
2024/1453699-1/200 21.05.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Gjensidig rettighet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:
TRONDHEIM KOMMUNE
ORG.NR: 942 110 464

2024/1950650-1/200 13.09.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Eiendommens servitutter:
2024/1950587-1/200 13.09.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2306041-1/200 29.11.2024 21:00
BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 502 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 502 BNR: 51 Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Da eiendommen er under utbygging/ sammenføying/fradeling, så 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 leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

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

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

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

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

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

Kontraktsvilkår:

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

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 leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin seksjon 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 leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/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 leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

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

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

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

Tilleggsvederlag:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

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

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

Tilleggsfrist:

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

Avbestilling:

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

Forsinkelse kjøper:

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele 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

Forts.

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 får 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:

Provisjonsvederlag: 1% av total salgssum pr. enhet, oppgjørshonorar kr 4.720,- pr. enhet, tilretteleggінghonorar kr 2.000 pr. enhet.

I tillegg belastes selger oppdragsgebyr kr 20.000 pr. byggetrinn.

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:

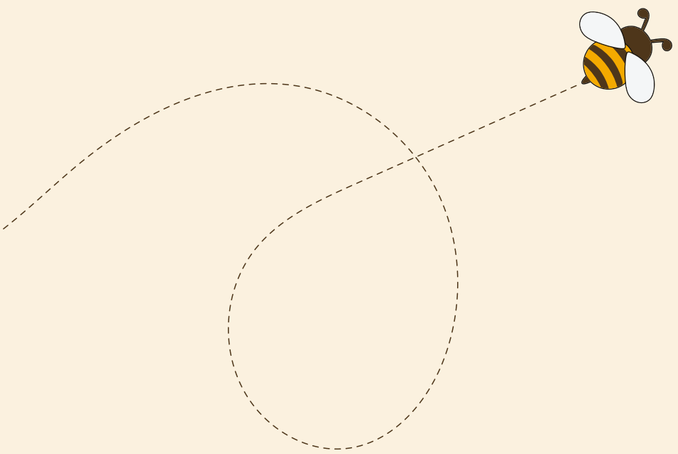
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

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



Illustrasjon, endringer vil forekomme.

Vedlegg



UTKAST

Dette er et utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Solåsen Klæbu 1 Eierseksjonssameie . Vedtektene er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Det tas uttrykkelig forbehold om endring i måten sameiet er organisert på når det kommer til oppdeling av seksjoner, parkeringsplasser, boder, fellesareal mv. Utbygger har rett til å etablere boligkjøpsmodeller i prosjektet, som Leie før Eie, Deleie mv. Det vises for øvrig til forbehold i salgsoppgaven.

V E D T E K T E R

for

Solåsen Klæbu 1 Eierseksjonssameie

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet <dato>.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solåsen Klæbu 1 Eierseksjonssameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 boligseksjoner på eiendommen gnr. 517, bnr. xx i Trondheim kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Bruksenheten har ingen tilleggsdeler. 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.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet og fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring. Sameiebrøken bygger på boligseksjonenes areal.

1-3 Solåsen Klæbu Velforening
Alle seksjonseiere har pliktig medlemsskap i Solåsen Klæbu Velforening, org.nr. Xxxxxxxxx.
Veforeningen har som formål å drifte og vedlikeholde bl.a. lekeplasser på området Solåsen.
For øvrige rettigheter og forpliktelser vises det til velforeningens vedtekter.

1-4 Solåsen Klæbu veilag
Alle seksjonseiere har pliktig medlemsskap i Solåsen Klæbu veilag, org.nr. Xxxxxxxxx.
Veilaget har som formål å drifte og vedlikeholde vei til området Solåsen og andre utbyggingsområder som benytter seg av veien.
For øvrige rettigheter og forpliktelser vises det til veilagets vedtekter.

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.

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 godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, screens, innglassing mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/ rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier fjerner ulovlige installasjoner.

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

(6) Seksjonseier kan med godkjenning 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.

(7) Lekeplasser på Sameiets fellesområde som vist i Vedlegg 1, skal driftes og vedlikeholdes av Velforeningen jfr. pkt. 1-3. Alle Velforeningens medlemmer står fritt til å benytte fellesområdet (Vedlegg 1) som tiltenkt. Denne rettigheten kan ikke endres uten uttrykkelig samtykke fra alle rettigheten gjelder.

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.

3-3 Enerett til bruk
Alle seksjoner har enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal jfr. Vedlegg 1. Bruksretten medfører vedlikeholdsplikt av den enkelte seksjonseier. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseierne som er direkte berørt.

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.

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

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

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til carporten seksjonen disponerer. Alle kostnader knyttet til dette, dekkes av den enkelte seksjonseier.

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,
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 ikke 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 benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, skal seksjonseieren selv betale egenandelen.

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.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) 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.

(5) 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 elektroniske fellesavtaler.
(2) 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.

(3) 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 felleskostnader for å dekke sine forpliktelser til sameiet. Felleskostnadene fastsettes av styret, med unntak av midler til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold mv. som må vedtas av årsmøtet, jf. lov om eierseksjoner § 29 tredje ledd.

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.

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 2 medlemmer. Varamedlemmer kan velges. Ved etablering av sameiet vil det velges et interimsstyre bestående av to medlemmer utpekt av utbygger.

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

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

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.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne
Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en betryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

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 år
- 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.

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.

(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 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. samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
g. ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h. 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.

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

Solåsen 1 Eierseksjonssameie

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
Trondheim, 13/10/2025

Boligbyggelaget TOBB

Solåsen 1 Eierseksjonssameie

TOBB

BUDSJETT ÅR 1 - ÅR 5	*Antall leiligheter:*	6			
	Prisutvikling i %:	*2,5*			
INNTEKTER	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**
Innbetaling startkapital	60 000				
Felleskostnader drift	142 250	145 806	149 451	153 188	157 017
Kontingent - velforening	18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Kontingent - veilag	10 800	11 070	11 347	11 630	11 921
Kabel-tv / bredbånd	43 200	44 280	45 387	46 522	47 685
Sum inntekter	274 250	219 606	225 096	230 724	236 492
KOSTNADER					
Forretningsførerhonorar	44 250	45 356	46 490	47 652	48 844
Revisjon	0	0	0	0	0
Styrehonorar	6 000	6 150	6 304	6 461	6 623
Løpende vedlikehold	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038
Drifts- og serviceavtaler	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595
Kontingent - velforening	18 000	18 450	18 911	19 384	19 869
Kontingent - veilag	10 800	11 070	11 347	11 630	11 921
Strøm - felles	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076
Bygningsforsikring	27 000	27 675	28 367	29 076	29 803
Kabel-tv / bredbånd	43 200	44 280	45 387	46 522	47 685
Andre driftsutgifter	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038
Sum kostnader	214 250	219 606	225 096	230 724	236 492
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

Felleskostnader:
Driftsbudsjett er forslag og basert på mottatte opplysninger fra megler/utbygger.

Alle felleskostnader er fordelt etter brøk (BRA), foruten kontingent til parkering og velforening og kabel-tv / bredbånd som fordeles flatt. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttes av styret.

Startkapital på 10 000kr til sameiet (pr seksjon) tas inn som en del av kjøpsomkostningene.

Revisjonskostnader er satt til 0kr, da sameiet ikke er revisjonspliktig.

Alle seksjonseiere har en parkeringsplass tilknyttet sin seksjon. Kostnader til drift av disse plassene legges inn som kontingent på flatt tillegg.

Bygningsforsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Kabel-tv / bredbånd er estimert til 600kr/mnd for kollektiv avtale. Beløpet vil justeres når leverandør og løsning blir valgt.

Kommunale avgifter (vann,avløp,eiendomsskatt) og renovasjon er ikke inkludert i felleskostnadene og forutsetter dette blir fakturert den enkelte seksjonseier direkte.

Under drifts- og serviceavtaler er det tatt høyde for avtaler knyttet til sprinkleranlegg/brann og ventilasjonsanlegg.

Endringer i felleskostnadene:
De fleste postene er satt opp med bakgrunn i erfaringstall og estimat. Det er budsjettert med lik forventet prisutvikling. Endringer i organisering, areal opp mot seksjonering eller uforutsette/større service og vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene. Kontingentene til velforening kan også bli endret når disse kommer i drift.

Boligbyggelaget TOBB

Solåsen 1 Eierseksjonssameie

Snr	Hustype	Type	Areal BRA m2	Felleskostn. drift per mnd	Kabel-TV bredbånd per mnd	Kontingent veilag per mnd	Kontingent velforening per mnd	Totale felleskostnader per mnd
1	C1-a	4	108	1 976	600	150	250	2 976
2	C1-b	4	108	1 976	600	150	250	2 976
3	C2-a	4	108	1 976	600	150	250	2 976
4	C2-b	4	108	1 976	600	150	250	2 976
5	C3-a	4	108	1 976	600	150	250	2 976
6	C3-b	4	108	1 976	600	150	250	2 976
			648	11 854	3 600	900	1 500	17 854

TRONDHEIM KOMMUNE
Tråanten tjïelte

Byggesakskontoret
Dokumentnr.: BYGG-25/81477-8

Erik Søk AS

Nyheimsvegen 25
7059 Jakobsli

Vår saksbehandler	Saksnummer	Kontaktperson	Dato
Frode Solbakken	BYGG-25/81477 oppgis ved alle henvendelser		18.09.2025

Eiendommen 517/19, godkjent tomannsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	517/19/0/0
Ansvarlig søker:	Erik Søk AS
Tiltakshaver:	HAW Solåsen AS

VEDTAK
Byggesakskontoret gir tillatelse til tiltak.

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
TRONDHEIM BYDRIFT
HAW Solåsen AS

Postadresse:
TRONDHEIM KOMMUNE
Byggesakskontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

Telefon:
+47 72542500

Organisasjonsnummer:
NO 989 091 565

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

SAKSBEHANDLING MED BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Generell informasjon
Vi mottok søknaden 16.05.2025. Søknaden er komplettert 27.06.2025 og 28.08.2025.

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

Byggesakskontoret understreker at oppfyllelse av nødvendige tekniske og funksjonelle krav ved prosjektering av planløsning er ansvarlig prosjekterende foretaks ansvar.

Søknaden gjelder:
- tomannsbolig

Planstatus
Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel 2022-2034, vedtatt 27.03.2025.
Eiendommen er vist som byggesone 3.

Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan K2016002 – Trøåsen Nord, vedtatt 27.04.2021.
Eiendommen er regulert til boligformål.

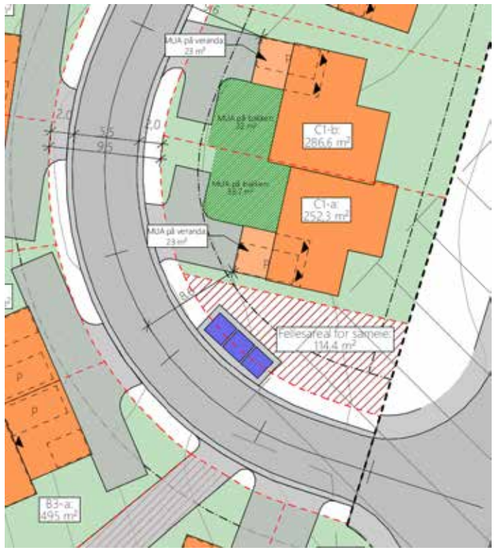
Privatrettslige forhold
Byggesakskontoret behandler byggetiltakene i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Vi tar ikke stilling til privatrettslige forhold, og gir ikke privatrettslige rettigheter. Dersom byggeprosjektet krever det må du/dere selv ordne med nødvendige privatrettslige rettigheter.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

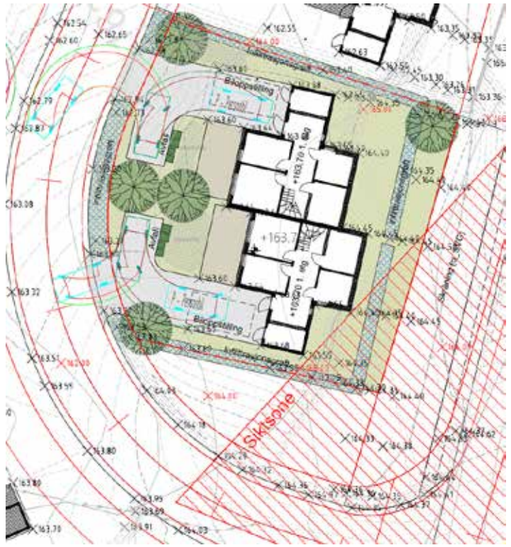
Vi anbefaler at etablering av infrastruktur som VA-anlegg, søppelsug, fjernvarme, strømnett o.l. avklares med aktuell myndighet/leverandør tidligst mulig i prosjektet for å unngå forsinkelser.

Naboer
Naboer og gjenboere er varslet. I følge mottatt dokumentasjon har det ikke kommet merknader til søknaden.

Byggeprosjektet
Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig på regulert felt BFS2.









Tiltaket er godt tilpasset eksisterende terreng og har gode solforhold. Det er vist en helhetlig plan for hele BFS2 som viser at feltet blir utnyttet innenfor bestemmelsen om minimum 3 boenheter pr dekar. Hele feltet er vestvendt og fellesarealer er vendt mot vest og sør, noe som gir gode solforhold både til private uteoppholdsarealer og felles lekeareal.

Det foreligger teknisk plangodkjenning av veg og VA. Etter avtale med Trondheim kommune ved enhet for kommunalteknikk, er teknisk plangodkjenning for renovasjon utsatt til igangsettingssøknad for neste bygg i feltet. Det er gitt godkjenning for en midlertidig løsning med småbeholdere på hjul.

Etter kommunens vurdering innehar tiltaket gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sin funksjon og omgivelser. Tiltaket er fint plassert i terrenget for å unngå uheldig fjernvirkning.

Vurdering/begrunnelse
På bakgrunn av vurderingene over godkjenner Byggesakskontoret søknaden og arbeidene kan startes opp.

Plassering og høydefastsettelse
Byggesakskontoret godkjenner tiltakets plassering, herunder høydeplassering og byggverkets høyde, slik det framgår av mottatt utomhusplan, datert 07.07.2025, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd første setning.

Godkjent avstand gis med en nøyaktighet på +/- 0,05 m. Største tillatte avvik ved etterprøving/måling av høyde er +/- 0,1 m.

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

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

Arkitekturstrategi for Trondheim
Byggesakskontoret minner om Trondheim kommunes arkitekturstrategi.

GEBYRER OG VIDERE OPPFØLGING

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

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

§ 3-7-1 Bolig/fritidsbolig/rekkehus/kjedehus/andre småhus til og med 4 boenheter

Gebyrforskriften 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.

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

Graving i veg med tilhørende side- og grøntarealer
Hvis de planlagte byggearbeidene medfører graving i eller ved veg, så må dette på forhånd godkjennes av vegeier/grunneier. For kommunal veg så må tiltakshaver/byggherre søke til

Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten tidlig i prosessen. Mer informasjon på: www.trondheim.kommune.no/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. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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 til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Trondheim bydrift via Gravemeldingstjenesten 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. Saker som omhandler søknadspliktig riving skal også avsluttes med ferdigattest.

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 til Byggesakskontoret. Hvis Byggesakskontoret ikke tar klagen til følge, vil den bli oversendt til byutviklingsutvalget for behandling. Dersom byutviklingsutvalget ikke tar klagen til følge vil den bli oversendt til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

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

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

Klagen må undertegnes.

Utsetting av gjennomføringen av vedtaket
Selv om dere har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Dere kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort, jf. forvaltningsloven § 42.

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

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

Kostnader ved klagesaken
Det er adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken. Forutsetningen er da vanligvis at vedtaket blir endret til gunst for en part. Fristen for å fremsette krav om dekning av sakskostnader er senest 3 uker etter at melding om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende. Reglene om erstatning for sakskostnader finnes i forvaltningsloven § 36. Klageinstansen kan orientere dere om retten til å kreve slik dekning.

Reguleringsbestemmelser Trøåsen nord, planident: K2016002, arkivsak 16/193, 21/6829

Dato for godkjenning av Klæbu kommunestyre: 5.12.2019
Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 27.4.2021
Dato for godkjenning av Byplansjefen : 27.4.2021

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, sist datert 5.12.2019, og på utsnitt av plankart etter endring pr. 27.4.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av områdeplanen Gjellan Trøåsen. Fjernvirkning av foreslått bebyggelse, ivaretakelse av områdets stedegne landskapstrekk og frodig grønnstruktur, samt trafikksikre bomiljø har vært vektlagt i planen.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boliger (1110)
  - Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
  - Barnehage (1161)
  - Energianlegg (1519)
  - Lekeplass (1610)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
  - Kjøreveg (2011)
  - Fortau (2012)
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
  - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  - Kollektivholdeplass (2073)
- Grønnstruktur
  - Grønnstruktur (3001)
- Hensynssoner
  - Frisiktsone (H140)
  - Høyspenningsanlegg (H370)
  - Bevaring kulturmiljø (H570)
  - Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
  - Bevaring naturmiljø (H560)
  - Flomveg (H320)
- Bestemmelsesområde
  - Bestemmelsesområde #1 – Frigitt kulturminne

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser

Forming av terreng

Terreng vist som "Nye koter" på vedlagte illustrasjonsplan skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal og adkomster. Ny bebyggelse skal ta hensyn til terreng i illustrasjonsplanen både på byggetomten og mot nabotomtene, men det tillates bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for boliger skal det sendes inn detaljert utomhus- og tomtedelingsplan for hele delfeltet.

Planen skal vise planlagt bebyggelse, eksisterende og planlagt terreng, beplantning, avkjørsler, bilparkering, HC-parkering, sykkelparkering, adkomster, renovasjonsløsning, private og felles uteoppholdsarealer, småbarnslekeplass og nærlekeplasser, samt turveger tilhørende det aktuelle byggetrinn i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan. Møblering, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak skal også vises. Evt. sikring mot stup eller skrent skal gå fram av utomhusplanen. Planen skal være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsarealer.

Mellom delfeltene skal det opparbeides turveger og øvrige anlegg for rekreasjon og opphold i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan, som sikrer sammenheng og snarveger mellom boligområdene. Turvegen skal opparbeides med første tilliggende byggetrinn.

Sammen med utomhusplan skal det utarbeides sol/skyggestudier som viser at solforhold på privat og felles uteoppholdsareal er tilfredsstillende iht Trondheim kommunes uteromsveileder.

Planene skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Støy

Lydnivå innendørs i ny bebyggelse og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstille krav i NS 8175 klasse C, og føringer fastsatt i rundskriv T-1442/2016 – tabell 3 «Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging».

Universell utforming

Gang- og sykkelveg inkl fortau og arealer til felles renovasjonsløsninger må ha fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller nivåforskjeller for rullestolbrukere og personer med ganghjelpemidler.

Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelser.

Helning på fortau langs o_SKV1 kan ikke være brattere enn 8 %. Der helning på fortau langs o_SKV1 er brattere enn 7 %, for strekninger lengre enn 35 m, skal det anlegges hvilerepos for hver 35 m og etableres benk per 70 m. Det bør installeres håndløper i de bratteste og lengste partiene, som sikrer framkommelighet på vinterstid. Løsninger skal vises i detaljplaner for veganlegget.

Renovasjon
Boliger og barnehage innenfor planen skal ha nedgravde containere for restavfall og papp/papir. Det skal etableres returpunkt for papp, glass og metall og farlig avfall.

Avkjørsler og parkering
I tilknytning til boligene skal det opparbeides minimum 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet eller per 70 m² BRA. Det skal settes av minimum 5 % parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelsesevne.

Det skal anlegges minimum 2 sykkelparkeringsplasser per 70 m² BRA eller boenhet.

For barnehage skal det etableres besoksparkering for bringing og henting av barn i tråd med kommunens gjeldende retningslinjer.

Avkjørsler til boligene skal samles i størst mulig grad, slik at antall avkjørsler langs boliggatene reduseres til et minimum. For å sikre trafikksikkerheten i og ved avkjørsler til eiendommer, kan kommunen kreve opparbeidelse av egne løsninger, bl.a. fellesavkjørsler for flere eiendommer og løsninger for gående.

Parkering for konsentrert småhusbebyggelse skal utformes som samleparkering i størst mulig grad, over eller under bakken.

Energianlegg, BE1-3
Trafo plasseres som vist på plankartet. Trafo/nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området.

Miljø og klima, overvannshåndtering
Fysiske tiltak skal oppføres med tanke på framtidige klimatiske forhold.
Tiltak, herunder veger, skal dimensjoneres for framtidige flomsituasjoner. Nødvendig fordrøyning skal etableres. Tverrfall på gang-, sykkel- og kjøreveg legges slik at overvann i størst mulig grad dreneres ut til terreng.

Overvannshåndtering skal løses lokalt innenfor hvert boligfelt. Ny bebyggelse skal føre takvann til utkast på plen, og avrenning på vegarealer skal håndteres i åpne grøfter.

3.2 Boliger, barnehage og lekeplasser
Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-BFS10, B1-B2
I delfeltene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger.

B1 og B2 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-BKS11
I delfeltene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse som flermannsboliger, kjedehus og rekkehus.

Barnehage o_BBH
Området tilrettelegges for bygging av offentlig barnehage.

Tilgjengelig boenhet
I planområdet skal minimum 30 % av boligene være tilrettelagt som tilgjengelig boenhet.

Bebyggelsens plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
Ved plassering av bebyggelsen mot vest innenfor felt BKS2 skal fjernvirkning og landskapsmessig tilpasning vektlegges, med formål å redusere fjernvirkningen av prosjektet og sikre et bredt grøntdrag med frodig vegetasjon. Behandling av vegetasjon skal vises i utomhusplan, jfr. pkt. 3.1.

Grad av utnytting
Arealutnyttelse skal være minimum 3 boliger per dekar og maksimum 3,5 boliger per dekar for området som helhet.

Felt BFS1-BFS10, B1 og B2 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 25 % BYA, og maksimum 30 % BYA.
Felt BKS1-BKS11 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 45 % BYA og maksimum 55 % BYA.
Felt BBH (barnehage) skal ha en utnyttelsesgrad på maksimum 25 % BYA.

Bebyggelsens høyde
Boligbebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen innenfor o_BBH skal ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens utforming
Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Det bør velges farger som bidrar til å redusere fjernvirkningen av prosjektet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Uteareal
Samlet uterom for bolig skal være 50 m² per 100 m² BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal være maks. 50 m til nærmeste småbarnslekeplass fra inngangsdør til bolig.

Offentlige lekeplasser, o_BLK2 og o_BLK3
o_BLK2 og o_BLK3 skal være offentlig areal og opparbeides til leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper. Dokumentasjon og krav til opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Felles lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK4
f_BLK1 og f_BLK4 skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper. Dokumentasjon og krav til opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Tilgjengelig boenhet
I planområdet skal minimum 30 % av boligene være tilrettelagt som tilgjengelig boenhet.

Bebyggelsens plassering
Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.
Ved plassering av bebyggelsen mot vest innenfor felt BKS2 skal fjernvirkning og landskapsmessig tilpasning vektlegges, med formål å redusere fjernvirkningen av prosjektet og sikre et bredt grøntdrag med frodig vegetasjon. Behandling av vegetasjon skal vises i utomhusplan, jfr. pkt. 3.1.

Grad av utnytting
Arealutnyttelse skal være minimum 3 boliger per dekar og maksimum 3,5 boliger per dekar for området som helhet.

Felt BFS1-BFS10, B1 og B2 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 25 % BYA, og maksimum 30 % BYA.
Felt BKS1-BKS11 skal ha en utnyttelsesgrad på minimum 45 % BYA og maksimum 55 % BYA.
Felt BBH (barnehage) skal ha en utnyttelsesgrad på maksimum 25 % BYA.

Bebyggelsens høyde
Boligbebyggelsens totale høyde skal ikke overstige 9 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsen innenfor o_BBH skal ikke overstige 7 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens utforming
Ny bebyggelse skal utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Det bør velges farger som bidrar til å redusere fjernvirkningen av prosjektet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge.

Uteareal
Samlet uterom for bolig skal være 50 m^2 per 100 m^2 BRA boligformål eller boenhet. Minst halvparten av uterommet skal være på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal. Det skal være maks. 50 m til nærmeste småbarnslekeplass fra inngangsdør til bolig.

Offentlige lekeplasser, o_BLK2 og o_BLK3
o_BLK2 og o_BLK3 skal være offentlig areal og opparbeides til leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper. Dokumentasjon og krav til opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

Felles lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK4
f_BLK1 og f_BLK4 skal opparbeides til felles leke- og uteoppholdsareal. Det skal tilrettelegges for variert lek for barn i flere aldersgrupper. Dokumentasjon og krav til opparbeidelse skal vises i utomhusplan.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg og fortau
Offentlige kjøreveger, o_SKV1-4
o_SKV1, o_SKV2, o_SKV3 og o_SKV4 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet.

Offentlige fortau, o_SF1-4
o_SF1, o_SF2, o_SF3 og o_SF4 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet.

Offentlig kollektivholdeplass, o_SKH1-2
o_SKH1-2 skal være offentlig. Det kan opparbeides leskur innen området vist på plankartet.

Felles kjøreveg, f_SKV1-10
f_SKV1- f_SKV10 er felles adkomstveger og opparbeides som vist på plankartet.

4.2 Annen veggrunn (teknisk anlegg og grøntareal)
Arealer vist som annen veggrunn på plankartet skal benyttes til grøntrabatter, vegrekkverk, skjæringer, fyllinger, grøfter og snøopplag.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur
f_G1, f_G2, f_G4 og f_G5 skal være felles grønnstruktur. Grønnstrukturen skal bidra til å ivareta stedets karakter og begrense fjernvirkningen av prosjektet. All hogst av skog og annen skjøtsel innenfor området skal skje iht. skjøtselsplan godkjent av kommunen. Vegetasjon som tas bort skal erstattes av ny stedegen vegetasjon.

o_G3 og o_G6 skal være offentlig grønnstruktur. Grønnstrukturen skal bidra til å ivareta stedets karakter og begrense fjernvirkningen av prosjektet. All hogst av skog og annen skjøtsel innenfor området skal skje iht. skjøtselsplan godkjent av kommunen. Vegetasjon som tas bort skal erstattes av ny stedegen vegetasjon.

Det skal opparbeides sammenhengende turstier gjennom grønnstrukturen i o_G3 og o_G6, mellom delfeltene, og til eksisterende turstier i tråd med illustrasjonsplanen. Turvegen opparbeides sammen med første tilliggende byggetrinn.

Eksisterende bekkedrag gjennom o_G3 og o_G6 skal sikres som åpne bekkedrag. Fordrøyningstiltak tillates etablert.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140_1-H140_8
I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan. Busker, trær og gjerder som kan hindre sikten er ikke tillatt.

6.2 Fareområde høyspenningsanlegg, H370_1-H_370_3
Innenfor denne sonen tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg med unntak av

høyspenningsanlegg. Mindre anlegg for teknisk infrastruktur kan tillates innenfor sonen, for eksempel trykkøkningsstasjon.

6.3 Bevaring av kulturminner, H570_1 og H570_2
Innen hensynssonene ligger kullgroper fra yngre jernalder/middelalder med idnr: 108517-1, 107201 og 107213. Kullgropene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte rundt den synlige ytterkant av enkeltgroper eller samling av kullgroper (ref. § 6.4). Innen bevaringsområdene med kullgroper må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktiviteter som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen bevaringsområdet må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (Trøndelag fylkeskommune).

6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 og H730_2
Hensikten med hensynssonene er sikring av automatisk fredete kulturminner på Troåsen nordre. Innenfor hensynssone, båndlagt etter kulturminneloven, som automatisk fredet kulturminne, gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Kulturminner innenfor hensynssone er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Her skal det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet med omkringliggende sikringssone, eller framkalle fare for at dette kan skje. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Eventuelle tiltak må omsøkes og godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

6.5 Bevaring naturmiljø, H 560_1 - H560_3
Bekkelukning tillates ikke. Området innenfor hensynssonen skal fungere som flomveg. Det tillates opparbeidelse av terreng for nødvendig fordrøyning.

På begge sider av vannvegene, innenfor viste byggegrenser i plankartet, skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levesteder for planter og dyr.

Innenfor byggegrensene tillates opparbeidelse av turveg og arealer til lek, med dekke som hensyntar fordrøyning.

Ved oppfylling og omlegging skal det etterstrebes en naturlig utforming med mest mulig variasjon av kantvegetasjon, bunnsubstrat, stryk, kulper og steinsetting av kanter og bunn. Kantsoner langs bekken skal reetableres så raskt som mulig.

Det skal dokumenteres at sikkerheten mot flom, erosjon og skred vil bli tilstrekkelig ivaretatt i både anleggsfase og permanent situasjon.

6.6 Flomveg, H320
Området skal fungere som flomveg. Det tillates ikke bebyggelse eller andre tiltak som vil være til hinder ved flom.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDE
Bestemmelsesområde #1 Frigivelse av kulturminne
De berørte automatisk fredete kulturminner id. 107208 og 108535-1 og 2, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk granskning.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden
For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen, skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping, støyforhold og miljøforhold. Gjeldende retningslinjer for støy og luftforurensning skal legges til grunn for planen. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

8.2 Utomhusplan
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før utomhusplanen er godkjent av kommunen.

8.3 Tekniske planer
For igangsettingstillatelse kan gis skal tekniske planer som veg- og skiltplan, og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt være godkjent av kommunen.

8.4 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk/ ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig før rammetillatelse gis. Av prosjekteringsrapporten skal det framgå om det er behov for geoteknisk/ingeniørgeologisk oppfølging av spesielle arbeider i bygge– og anleggsperioden.

8.5 Forurenset grunn
For det kan gis tillatelse til tiltak på areal som er brukt som skytebane, må det gjennomføres undersøkelser med hensyn på forurenset grunn. Dersom grunnen skulle vise seg å være forurenset må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurenset grunn, i tråd med § 2 i forurensningsforskriften. Denne skal godkjennes av forurensningsmyndigheten.

8.6 Støy
For igangsettingstillatelse gis, skal det dokumenteres at boligbebyggelsen er planlagt i henhold til Rundskriv T-1442 – tabell 3 «Retningslinjer for støy i arealplanlegging». Videre henvises til samme rundskriv – tabell 4, hvordan støy i bygge- og anleggsfasen ivaretas. Eventuelle støyskjermingstiltak skal etableres samtidig som delfeltene bygges ut.

8.7 Renovasjon
For første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallsløsning. Planen skal godkjennes av kommunen.

8.8 Sikring mot skred
For igangsettingstillatelse for o_SKV 1 gis, skal det dokumenteres at vegen har tilstrekkelig sikkerhet mot skred. Dette kravet gjelder også for alle anleggstiltak under kote + 175.

8.9 Atkomstveger
Felles atkomstveger opparbeides i takt med utbygging av delfeltene. Før det gis brukstillatelse

for boligene i delfeltet skal felles atkomstveg være ferdigstilt.

8.10 Terreng langs bekkeløp
For igangsettingstillatelse for felt BFS5 og BFS7 gis, skal det gjennomføres detaljert oppmåling og vurdering av behov for justering av bekkeløpet i o_G6 samt tilgrensende terreng.

§ 9 REKKEFØLGEKRAV

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

9.2 Gang- og sykkelveg og busslomme langs fv. 6680
For det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal det være etablert en sammenhengende gang- og sykkelveg fra kryss o_SKV1 til Klæbu sentrum og bussholdeplass ved krysset fv. 6680 og o_SKV1.

9.3 Avløp
For det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal ny avløpsløsning ved fv. 6680 til Trondheim være etablert og avløp fra området skal være påkoblet denne.

9.4 Samferdselsanlegg
For det gis brukstillatelse for boligene i delfelt skal offentlig kjøreveg, fortau og felles atkomstveg til det aktuelle delområdet være ferdigstilt. Offentlig kjøreveg og fortau, samt felles atkomstveger opparbeides i takt med utbyggingen av delfeltene.

9.5 Uteareal
For det gis brukstillatelse for tilliggende delfelt, skal f_BLK1, o_BLK2, o_BLK3, f_BLK4, samt interne felles leke- og uteoppholdsareal og beplantning være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av uteoppholdsarealer utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.6 Turveger
For det gis brukstillatelse for første/siste? tilliggende delfelt, skal turveg mellom boligområder være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av turveg utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.7 Renovasjon
For det gis brukstillatelse skal avfallsløsning inkludert returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:
Illustrasjonsplan (datert 20.2.2019)

KLÆBU KOMMUNE



© Foto: Johnny Nilssen, Klæbu kommune

Kommuneplan 2010 – 2021
Arealdel

Vedtatt av kommunestyret 09.06.2011

Kommuneplan for Klæbu 2010-2021, arealdelen - bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret: **09.06.2011**
Arkivsak-dok.: **11/27-74**
Arkivkode: **140**

1. Innledning

Arealdelen består av:

- Plankart – juridisk bindende
- Bestemmelser – innrammet og nummerert tekst nedenfor – juridisk bindende
- Retningslinjer – vist som vanlig tekst i kulepunkter, uten rammer– ikke juridisk bindende
- Temakart – ikke juridisk bindende:
    - Hovedveger – viser behov for hovedveger og utbedringer.
    - Grenser for sentrumsareal, langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruksareal

Det er i tillegg utarbeidet en egen planbeskrivelse som gjør rede for hvordan arbeidet er gjennomført, rammer for arbeidet og hovedinnholdet i planen. Videre inneholder den en konsekvensutredning av tiltak i arealdelen som ikke er med i tidligere vedtatte planer.

På det juridisk bindende plankartet er det skilt mellom "nåværende" og "fremtidig" arealbruk. "Nåværende" betyr arealformål som inngår i tidligere vedtatt plan, mens "fremtidig" ikke inngår i tidligere plan.

2. Felles mål og prinsipper for arealforvaltningen

Følgende mål og prinsipper skal ligge til grunn for utnytting og vern av arealer i kommunen[i]:

- Boligbygging og vekst tilpasses mulighetene for utvikling av et godt tjenestetilbud
- Folketilveksten styres til tettstedene Klæbu og Tanem, med særlig vekt på å legge til rette for utvikling av sentrum
- Boligutbygging prioriteres med bakgrunn i retningslinjene i Interkommunal arealplan
- Tett utnytting av sentrum og de mest sentrumsnære areal
- En restriktiv holdning til spredt utbygging
- Sammenheng mellom utbygging av bolig-/næringsområder og infrastruktur
- Tiltak som kan hindre gode vegløsninger må vente til traseene er fastlagt
- Samordnet og felles parkering i sentrum
- Tilstrekkelig med areal og forutsigbare rammer for utvikling av nærings- og offentlig virksomhet
- Kultur, handel og servicenæringer lokaliseres til sentrum, arealkrevende næring langs Fv 704
- Hensynet til bomiljø skal veie tungt ved utvikling av virksomhet og aktivitet

[i]Målene og prinsippene er overordnede føringer for arealdelen, ikke juridisk bindende bestemmelser

- Barn og unges interesser skal ivaretas i planer og planprosesser, jf. Rikspolitiske retningslinjer – bl.a. legges Norsk institutt for by- og regionforsknings anbefalte plankrav til lekearealer til grunn i planleggingen
- Hensynet til universell utforming må ivaretas i plan- og byggesaker
- Allmennhetens tilgang til friluftsområder skal sikres, og det skal legges til rette for attraktive turområder
- Nasjonale føringer for jordvern, verdifulle kulturlandskap og naturmangfold

3. Generelle bestemmelser og retningslinjer

3.1 Plankrav, rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 1, 4, 8

1. Innenfor områder for bebyggelse og anlegg, samt fradeling til slike formål, er arbeid eller tiltak ikke tillatt uten at området inngår i reguleringsplan
2. Nye masseuttak og oppfyllingsområder (områder for råstoffutvinning) som er over 4 dekar, eventuelt medfører uttak over 12000 m^3, skal reguleres
3. Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom egen kommunedelplan og reguleringsplan, jf. hensynssone for båndlegging
4. Rekkefølgekrav:
    a) Områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk til bygge- og anleggsformål før teknisk infrastruktur og grønnstruktur er etablert
    b) Følgende nye områder for bebyggelse og anlegg kan ikke tas i bruk før ny Fv 704 er bygd fram til områdene:
        - Område for bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
        - Utvidelse av områder for næringsbebyggelse, N2 og N3, nord og sør for regulert område, Tulluan
    c) Nærmere krav til rekkefølge avklares i reguleringsplan
5. Forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid:
    a) Grunnforhold i områder for bebyggelse og anlegg under marin grense.
    b) Viltets leveområder og trekkveger mellom Vassfjellet og Nidelva, som grunnlag for regulering av følgende nye områder:
        - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
        - Næringsbebyggelse N2 og N3, Tulluan
        - Råstoffutvinning R1 (Øvre Tanem), R2 (Øvre Forset), R3 og R4 (Tulluan)
    c) Trase for ny Fv 704 skal avklares gjennom kommunedelplan før regulering av
        - Bebyggelse og anlegg ved kryss Fv 704/Fv 921 (BA1)
    d) Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Retningslinjer:

- Kommunen kan kreve at utbyggingsavtale inngås, jf. prinsippvedtak fattet av kommunestyret 15.11.2007
- For konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg for Klæbu sentrum og Hallset-området gjelder vedtekt om tilknytningsplikt, vedtatt av kommunestyrets 25.06.2009
- Estetiske retningslinjer for sentrumsområdet, vedtatt av kommunestyret 27.09.2007, ligger til grunn for behandling av enkeltsaker i området

Det vises for øvrig til bestemmelser i kap. 4 om mindre tiltak som ikke krever plan, og bestemmelser for hensynssoner i kap. 6, med egne krav til planlegging og konsekvensutredning.

3.2 Generelle bestemmelser og retningslinjer – bebyggelse og anlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5

3.2.1 Bebyggelse og anlegg – Øvre Tanem m.m. (BA1)

Retningslinjer:

- Området benyttes til forretninger, service, kollektivknutepunkt, idrettsanlegg og boliger

Arealbruken i området skal avklares i kommunedelplan for Fv 704 og reguleringsplan, jf. rekkefølgekrav i kap. 3.1, og hensynssone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven.

3.2.2 Boligområder

Retningslinjer for omfang, fordeling m.m.

- Med utgangspunkt i en ramme på 60 nye boliger pr. år i tidsrommet 2011-2021 legges følgende fordeling til grunn for videre regulering og inngåelse av utbyggingsavtaler i planperioden:

Område, felt		Ant. boliger
Tettbebyggelse	Gjellan/Trøåsen	300
	Hallset-området	100
	Sentrum (Holthegården m.m.)	60
	Fortetting og mindre prosjekt ved sentrum, f.eks. Granmo, utvidelse av Haugamyra (B3)	60
	Tanem – regulerte områder og Langmo (nytt) prioriteres	80
Spredte felt og enkelthus	Moen, Hyttfossen	20
	Mindre felt – Fjærem, Søråsen, Brøttemsåsen	20
	Soner for spredt utbygging	15
	Eventuell spredt utbygging gjennom dispensasjon	5
Sum		**660**

- Kleiva
  - Utbygging forutsettes ikke igangsatt i planperioden, men området er aktuelt som framtidig boligområde, jf. bestemmelse for hensynssone i kap. 6
  - Spørsmålet om tidspunkt for igangsetting tas opp på nytt ved neste revisjon av kommuneplanen
  - Vegføring/adkomst vurderes i sammenheng med planlegging av ny trase for Fv 704
- Variert boligsammensetning
- Utbygging gjennomføres i hovedsak av private

Retningslinjer for fortetting

Søknader om nye boliger innenfor etablerte områder vurderes ut fra følgende prinsipper og hensyn, jf. også punkt om leke- og grøntareal i felles mål og prinsipper i kap. 2:

- Ny utbygging bør ikke føre til overskridelse av vedtatt utnyttingsgrad

- Bebyggelsens karakter beholdes – ny bebyggelse bør ikke skille seg vesentlig fra det som er vanlig i området med hensyn til form, størrelse og avstand mellom bygninger
- Trafikksikkerhet
- Solforhold, utsikt og innsyn
- Vedtatte retningslinjer i IKAP (Interkommunal arealplan)

3.2.3 Fritidsbebyggelse

Planen gir muligheter for bygging av fritidsbebyggelse innenfor følgende områder:

- 3 felt for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3)
- Sone for spredt bebyggelse på nordsida av Selbusjøen, jf. kap. 5.1 (SBFN1)
- Område for kolonihager, Grendstad
- Områder for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5)

Bestemmelser for områder for fritidsbebyggelse ved Nesnelva/Jenvollhytta (F1, F2, F3), jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

1. Innenfor feltene tillates i alt bygd inntil 100 fritidsboliger
2. Hver tomt kan være inntil 1 dekar
3. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett og renseanlegg for det enkelte felt

Bestemmelser for område for kolonihage, Grendstad, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-9 nr. 4 og 5:

4. Innenfor området tillates inntil 6 parseller
5. Avstanden mellom bebyggelsen på parsellene og Selbusjøen skal være minimum 30 m
6. På hver parsell kan etableres bebyggelse på inntil 30 m^2
7. Ved innlegging av vann i bebyggelsen må godkjent avløpsløsning foreligge

- Områder for kolonihager kan også vurderes i andre områder, gjennom reguleringsplan eller søknad om dispensasjon fra kommuneplanen

Bestemmelser for areal for fritidsbebyggelse ved Vassfjellet skisenter (F4, F5), jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

8. Det må foreligge godkjent avløpsløsning med felles ledningsnett knyttet til kommunalt nett eller eget renseanlegg.
9. Områdene bygges ut i følgende rekkefølge:
   a. Område F4
   b. Område F5

- Utbyggingstakt og ansvar for bygging av infrastruktur avklares gjennom utbyggingsavtale.

3.2.4 Sentrumsformål

Sentrumskjernen er avgrenset på plankartet, og i hovedsak vist som sentrumsformål. Et område utenfor sentrumskjernen, "ytre sentrum", og langsiktige grenser mellom bebyggelse og landbruk/grøntareal, framgår av eget temakart. Områdene er allerede regulert. Bestemmelsene og retningslinjene vil dermed kun ha betydning for reguleringsendringer og videre detaljregulering.

Bestemmelser for sentrumskjernen, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Sentrumskjernen skal benyttes til besøks- og arbeidsplassintensiv virksomhet, dvs. forretninger, service og kontor
2. Boliger kan tillates over 1. etasje, men ikke utgjøre mer enn 50 % av ny utbygging (BRA)
3. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=35 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
4. Maksimalt 35 % av tomtearealene kan benyttes til bakkeparkering

Retningslinjer for sentrumskjernen:

- Bygningene bør henvende seg til Fv 885/Tine Bugges veg, og danne vegger i gaterommet
- Parkering bør samles, helst i parkeringskjellere eller parkeringshus

Bestemmelser for "ytre sentrum", jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

5. Området skal benyttes til virksomhet som f.eks. offentlige kontorer/institusjoner, kulturlokaler og bedrifter, hovedsakelig arbeidsplassintensiv/besøksintensiv virksomhet, samt til boliger
6. Minimum utnyttingsgrad innenfor det enkelte kvartal, inkl. fellesareal, skal være BYA=25 % – parkering tas ikke med som bebygd areal i beregningen
7. Kravet til minimum utnytting gjelder ikke areal for skole og barnehager

Retningslinjer for "ytre sentrum":

- Ny avlastningsveg nord for sentrum gjør areal sør for denne aktuell til næringsformål på lang sikt (etter kommuneplanperioden)

3.2.5 Offentlig/privat tjenesteyting

Bestemmelser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 5:

1. Flerbruksanlegg skal ligge i tilknytning til skole, parkering, transportmuligheter m.m., og dekke flere funksjoner enn kun idrettsaktivitet
2. Ved regulering av nye boligområder skal tilrettelegging av barnehager vurderes
3. Barnehager skal sikres god tilgang til grøntområder, og strategisk plassering i forhold til veg

Retningslinjer for lokalisering av offentlige bygg og anlegg

- Skoler lokaliseres ut fra hvor elevene bor
- Ny barneskole bygges i sentrum (Sletten), jf. vedtatt reguleringsplan
- I første del av planperioden startes utredningsarbeidet rundt framtidig ny idrettshall/ flerbrukshall. Her gjennomgås: behov, formål, volum og arealbehov, kommunikasjonsforhold, alternative tomtevalg, og kostnadsvurdering.
- Offentlige bygg bør være tilgjengelig "hele døgnet"
- Det utarbeides en barnehageplan som behandler prinsipper og mål for samlet framtidig barnehagekapasitet i Klæbu, jf. bestemmelse nr. 2 og 3 ovenfor:
  - Etablering av barnehager på Tanem, i Lauvåsen og Gjellan/Trøåsen skal inngå i planen
  - Utbygging av barnehage på Tanem oppvekstsenter bør også vurderes i forbindelse med utbygging av skolen på området
  - Initiativ til private barnehager på andre egnede tomter vil bli vurdert positivt
- Utbygging innenfor pleie og omsorg:
  - De langsiktige utfordringene, med et økende antall brukere av omsorgstjenester, krever et mer mangfoldig tjenestetilbud
  - Servicesenteret bygges ut
  - Det bygges mindre frittstående enheter tilpasset behov i offentlig eller privat regi
  - Det tilstrebes interkommunale løsninger for barn/ungdom eller voksne med særlig store pleiebehov
  - Arealbehovene dekkes innenfor avsatte areal for tjenesteyting og boliger

3.2.6 Råstoffutvinning

Bestemmelser for uttak av masser, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

1. Viktige masseforekomster må ikke bygges ned eller varig båndlegges på annen måte
2. I områder med usikre eller mindre verdifulle ressurser må utbyggingstiltak vurderes opp mot hensynet til ressursenes verdi, og ressursenes nytte ved gjennomføringen av tiltaket
3. Kommunen kan stille krav om nærmere undersøkelse av ressursene før tiltak tillates
4. Hensyn til bomiljøet skal ivaretas ved begrensninger og krav til utforming og drift – spesielt skal adkomstforhold, andre trafikale forhold, støy og støv tillegges vekt
5. Ytre tidsramme for drift på hverdager er kl. 06.30-22.00 – for øvrig fastsettes driftstidene ut fra hensynet til like konkurranseforhold, med sikte på likhet for samme funksjon og i sammenlignbare omgivelser
6. Ved videre regulering på Tanem etableres et tilstrekkelig bredt grønt belte sør for bebyggelsen, før nye uttak på eiendommen Øvre Tanem, jf. grønnstruktur vist på plankartet
7. Landskapsmessige hensyn skal ivaretas – ved krav knyttet til etappeinndeling, terrengmessig utforming, skjerming, istandsetting, etterbruk m.m.
8. Etterbruk skal sikres gjennom reguleringsplan
9. Hensyn til miljø/biologiske verdier og friluftsliv skal ivaretas – ved vernesoner mot viktige turveger og vassdrag, tiltak som hindrer forurensning, sikring av ferdselsmuligheter for allmennheten, eventuell flytting av turveger m.m.

10. Område for råstoffutvinning, Tulluan, nåværende uttak og R3 ferdigstilles før oppstart av område R4

Uttak av masser – retningslinjer

- Holdninger til tiltaket avklares tidligst mulig, gjennom informasjon, innhenting av innspill og politiske signaler før arbeidet med en konkret reguleringsplan starter
- I eller nært opp til viktige masseforekomster bør det ikke gjennomføres tiltak som båndlegger arealene, eller på annen måte vanskeliggjør utnytting av ressursene, som bygging av bolig- og fritidsbebyggelse, institusjoner m.m.
- Ved planlegging av uttak vurderes bl.a. hvilke typer anlegg som bør tillates, plassering av disse innenfor det enkelte område, samt adkomsttrase
- Når forholdene tilsier det, bør områder for uttak og oppfylling av masser legges til rette for framtidig utnytting til næringsformål.
- Konsekvensene for berørte landbruksareal vurderes nøye
- Det gjennomføres tett kontroll med at vedtatte planer og tillatelser følges

Bestemmelser for oppfylling, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og 5:

11. Bestemmelser for uttak av masser, nr. 4-9, gjelder også oppfylling
12. Før godkjenning av plan eller søknad som berører kvikkleiresoner, må det dokumenteres at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt
13. Det settes krav om oppfylling med rene masser

Oppfylling – retningslinjer

- Ved behandling av reguleringsforslag legges det vekt på å begrense antall oppfyllingsområder som er i drift samtidig. Planen er basert på at det kan være behov for 1 større og 1-2 mindre oppfyllingsområder samtidig på hver side av Nidelva.
- Oppfylling kan vurderes der dette ut fra faglige vurderinger kan bidra til stabilisering av kvikkleireområder

3.2.7 Næringsbebyggelse

Bestemmelser for områder for næringsbebyggelse – rekkefølgekrav, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Områder for næringsbebyggelse, Tulluan, skal bygges ut i følgende rekkefølge:
   a. Område som inngår i vedtatt reguleringsplan
   b. Område N2, nord for regulert område
   c. Område N3, sør for regulert område

Retningslinjer

Det legges til rette varierte muligheter for etablering av næringsvirksomhet:

- Tulluan
  - Området er godt egnet til arealkrevende virksomhet, som lager/distribusjon og produksjon – det bør ikke være sterke begrensninger på hvilke typer virksomheter som kan etableres
  - Skjerming etableres mot nærliggende boligarealer

  - Av hensyn til utvikling av et attraktivt skisenterområde bør offentlige veger skjermes mot bygninger og anlegg som kan virke skjemmende
- Boligbygging bør ikke legge hindringer for utvikling av næringsarealene
- Kommunen vil være en aktiv aktør i interkommunalt samarbeid om næringsareal
- Tiltak knyttet til landbruket og annen spredt næringsvirksomhet behandles liberalt og støttes positivt, særlig der vann- og avløpsnett er tilgjengelig, der utnytting av spesielle naturforhold gir fortrinn, eller hensynet til utvikling av eksisterende virksomhet tilsier det

Når det gjelder næringsareal i sentrum, vises det til kap. 3.2.4 om sentrumsformål.

3.2.8 Idrettsanlegg

Retningslinjer

- Arealer som omfattes av Park- og idrettsplan skal inngå som del av kommuneplanen
- Ny idrettshall/flerbrukshall – jf. kap. 3.2.5
- Golfbane – Eventuell utvidelse av golfbanen på eiendommen Ulsetsanden bør skje på samme side av Fv 885
- Anlegg for motorsport – Konsekvensene av slike anlegg har et omfang som gjør det nødvendig å se disse i en regional sammenheng. Siden det nå arbeides med et større anlegg i Skaun, anses behovet i Klæbu til ikke å være stort. Eventuelt små anlegg og midlertidige aktiviteter bør i tilfelle vurderes gjennom dispensasjon.

3.2.9 Grav- og urnelunder, kirkebygg

Avsatt areal til utvidelse av Klæbu kirkegård omfatter arealreserver for minst 20 år.

Retningslinjer

- I videre planlegging bør bl.a. vurderes minnelund for alle religioner representert i Klæbu, og bruk av kremering og urne
- Det skal påbegynnes planarbeid for ny grav- og urnelund som ikke ligger på dyrkamark
- Kirkebygget har klare begrensninger ved store arrangementer, spørsmålet om nytt kirkebygg tas opp ved neste revisjon av kommuneplanen
- Menighetsrådet og kommunen vil samarbeide om å finne formålstjenlige arealer til rådets arbeid

3.3 Generelle bestemmelser og retningslinjer – samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4

Bestemmelser for samferdselsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4:

1. Gang- og sykkelveger må bygges ut parallelt med områder for boliger og næringsbebyggelse

Retningslinjer

- Vekst i folketallet og utvikling av næringsvirksomhet, herunder drift av massetak, vil gi økt aktivitet og transport – dette medfører stort behov for å ruste opp vegnettet, ut av og inn i kommunen, og internt
- Det utarbeides en kommunal vegplan, med sikte på utredning og utarbeidelse av egne planer for hvert prioritert prosjekt, jf. temakart – følgende vegforbindelser er særlig viktig, i prioritert rekkefølge:
  1. Fv 704 Sandmoen – Tulluan
  2. Fv 921 Tanem – Klæbu sentrum
  3. Fv 885 Klæbu sentrum – Amunddalen – Trondheim
  4. Avlastningsveg til Klæbu sentrum.
  5. Vegforbindelsene mot E6, Ler
- Tilrettelegging for å øke og trygge bruk av sykkel som transportalternativ utredes
- Det legges til rette for utvikling av kollektivtilbudet, slik at en større andel av arbeidsreiser og andre reiser foregår med buss
- Det utvikles et nytt kollektivknutepunkt på Tanem, sør for kryss Fv 704/Fv 921, jf. kap. 3.2.1

4. Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan

Bestemmelser om mindre tiltak som ikke krever plan, jf. plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 1:

1. Deling av boligtomter og bygging av nye boliger kan tillates i regulerte boligområder når formål og utnyttingsgrad i vedtatt plan ikke overskrides, og bebyggelsens karakter ikke endres
2. Deling av parseller innenfor område for kolonihager, Grendstad, skal fastlegges samlet, men krever ikke utarbeidelse av reguleringsplan

Nærmere retningslinjer for fortetting går fram av kap. 3.2.2, mens øvrige bestemmelser og retningslinjer for kolonihager går fram av kap. 3.2.3.

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål

5.1 Spredt bolig-, nærings- og fritidsbebyggelse

Bestemmelser om omfang, lokalisering m.m., jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 2:

1. Innenfor område SB1 (Bostad m.m.) tillates inntil 10 nye boliger i planperioden
2. Innenfor område SBFN1 (Selbusjøen) tillates inntil 5 nye boliger eller næringsbygg, eller kombinerte boliger/næringsbygg, og 5 fritidsboliger i planperioden
3. Spredt næringsbebyggelse innenfor sone SBFN1 ved Selbusjøen kan ha et samlet bruksareal på 300 m^2 pr. eiendom, med tomtestørrelse inntil 2 dekar
4. I tilknytning til det enkelte bolighus kan det tillates 1 bileilighet
5. Ny bebyggelse forutsettes lokalisert nært eksisterende
6. Det kreves reguleringsplan dersom et nytt bolighus, fritidsbolig eller næringsbygg medfører at det oppstår husgrupper med 4 eller flere enheter
7. Utbygging skal ikke foregå på dyrka mark
8. Ny bebyggelse skal etableres minimum 100 m fra driftsbygninger/gårdstun, og adkomst til bebyggelsen forutsettes lagt utenfor gårdstun
9. Kulturlandskapskvaliteter må ivaretas, jf. hensyn og kvaliteter som er nevnt i planbeskrivelsen og Fylkesmannens prosjekt "Oppfølging av særlig verdifulle kulturlandskap i Sør-Trøndelag"
10. Ny bebyggelse må ikke lokaliseres i områder med naturmangfold av nasjonal eller regional verdi
11. Ny bebyggelse og tilhørende tomter må plasseres minst 20 m fra vassdrag vist på N50-kart
12. Det må foreligge godkjent avløpsløsning før utbygging tillates. Felles ledningsnett og renseanlegg må være etablert i den utstrekning vedtatt hovedplan for avløp krever dette.

Retningslinjer

- Adkomst til friluftsområder ivaretas
- Kårhus bør ikke tillates fradelt
- Tiltakshaver dekker utgifter til vann- og avløpsanlegg, jf. prinsippvedtak i kommunestyret 23.09.2010

For områder som ligger innenfor kvikkleiresoner – se kap. 6.

5.2 100 m-beltet langs vassdrag

Bestemmelser for områder langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 11-11 nr. 5:

1. For områder langs Nidelva, og på sørsida av Selbusjøen, er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 100 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand
2. For områder langs Selbusjøens nordside er det ikke tillatt å fradele eller oppføre spredt bolig-, nærings- eller fritidsbebyggelse nærmere enn 50 m fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand

Retningslinjer

- Oppføring av naust, brygger o.l. ved Selbusjøen kan vurderes med grunnlag i søknad om dispensasjon fra kommuneplanen – behovet for slike anlegg skal i størst mulig grad dekkes samlet eller felles for flere eiendommer
- Ny næringsbebyggelse på Selbusjøens nordside kan vurderes med grunnlag i forslag til reguleringsplan – virksomheten må ha sin basis i naturressursene i området
- Behov for normalisering av regelverk mellom Selbu og Klæbu kommuner for Selbusjøen; prosess rundt felles regelverk for sjøen og strandsonene igangsettes

6. Hensynssoner

På plankartet er avsatt følgende typer hensynssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8:

- Faresone – kvikkleireområder
- Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven (av hensyn til planlegging av Fv 704)
- Sone for områder som er båndlagt etter andre lover – nedslagsfelt for drikkevann (Jonsvatnet), lov om naturvern (Langåskjølen), lov om kulturminner (Tanemsåsen)
- Soner med krav om felles/videre utredning og planlegging (gjennomføringssoner)
- Sone hvor gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde

Bestemmelser for faresone, kvikkleireområder, og gjennomføringssoner, jf. plan- og bygningsloven § 11-8 pkt. a og e:

Kvikkleireområder:

1. Innenfor kvikkleiresoner som går fram av rapport av 15.06.2005 fra NGI (Norges Geotekniske Institutt), tillates ikke utbygging før det foreligger dokumentasjon på at grunnen i området er tilstrekkelig sikret mot skred
2. Små tiltak som ikke medfører tilflytting av personer kan tillates innenfor kvikkleiresoner når tiltaket ikke har negativ påvirkning på stabilitetsforholdene, jf. NVE's retningslinjer nr. 1/2008, kap. 4.5 (tiltakskategori K1)

Gjennomføringssoner:

3. **Hallbekken/Nideng, H800_24** – før området kan vurderes til deponi/næringsbebyggelse, må det gjennomføres konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser – området utredes parallelt med Fv 704
4. **Råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem, H800_25** – det skal utarbeides kommunedelplan/ områdeplan, samordnet med kommunedelplan for Fv 704, før detaljregulering eller tillatelse til tiltak innenfor områder for framtidig bebyggelse og anlegg
5. **Kleiva, H800_26** – området skal vurderes til boligformål ved neste revisjon av kommuneplanen
6. **Område H800_27, nord for Brannåsen, Tanem** – området skal vurderes til oppfylling gjennom utarbeidelse av reguleringsplan

Retningslinjer:

- Som grunnlag for vurdering av tiltak i kvikkleiresoner foreligger Retningslinjer nr. 1/2008 fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)
- Kvikkleiresonene Litjugla og Klæbu er prioritert med hensyn til undersøkelser og sikring
- Det må også vises aktsomhet ved planlegging og gjennomføring av tiltak innenfor øvrige områder under den marine grense, dvs. ca. 175 moh – kommunen har anledning til å kreve geoteknisk vurdering
- Ved utarbeidelse av kommunedelplan/ områdeplan for råstoffutvinningsområder m.m. sør for Tanem forutsettes det at de private aktørene og lokalbefolkningen deltar i plan- og utredningsarbeidet



MATERIALER

FRONT:
SEMBRA INTENSE BROWN

BENKEPLATE:
BP964

VASK:
LAVABO VENUS 60
NEDFELT



GREP:
EDGE STÅL 200MM/40MM







HVITEVARER KJØKKEN



KNS5LE18S



KEAF7200L



EOK1B0K1



EH60KI2NC



CRYSTALL 1140
MEDFØLGER HVIT OG SORT FORKANTLIST

KJØKKEN







FRONTEN SEMBRA



Sembra består av en 16 mm sponplate med syncron-mikrolaminat både foran og bak. Frontene har en vertikal årestruktur.

Den vakre gløden av mørk, røkt eik. Den eksklusive følelsen av snekret kvalitet. Loddrette årringmønstre på overflatene. Det levende spillet i treets struktur.

BAD 1. ETG. 1000MM



FRONT:
SEMBRA INTENSE BROWN



VASK:
HVIT PORSELENSVASK



SPEIL:
LAGO SPEIL MED
LYSLISTER PÅ SIDENE
800MM BREDDE/750MM
HØYDE

GREP:
EDGE STÅL
200MM



BAD U. ETG, 1200MM

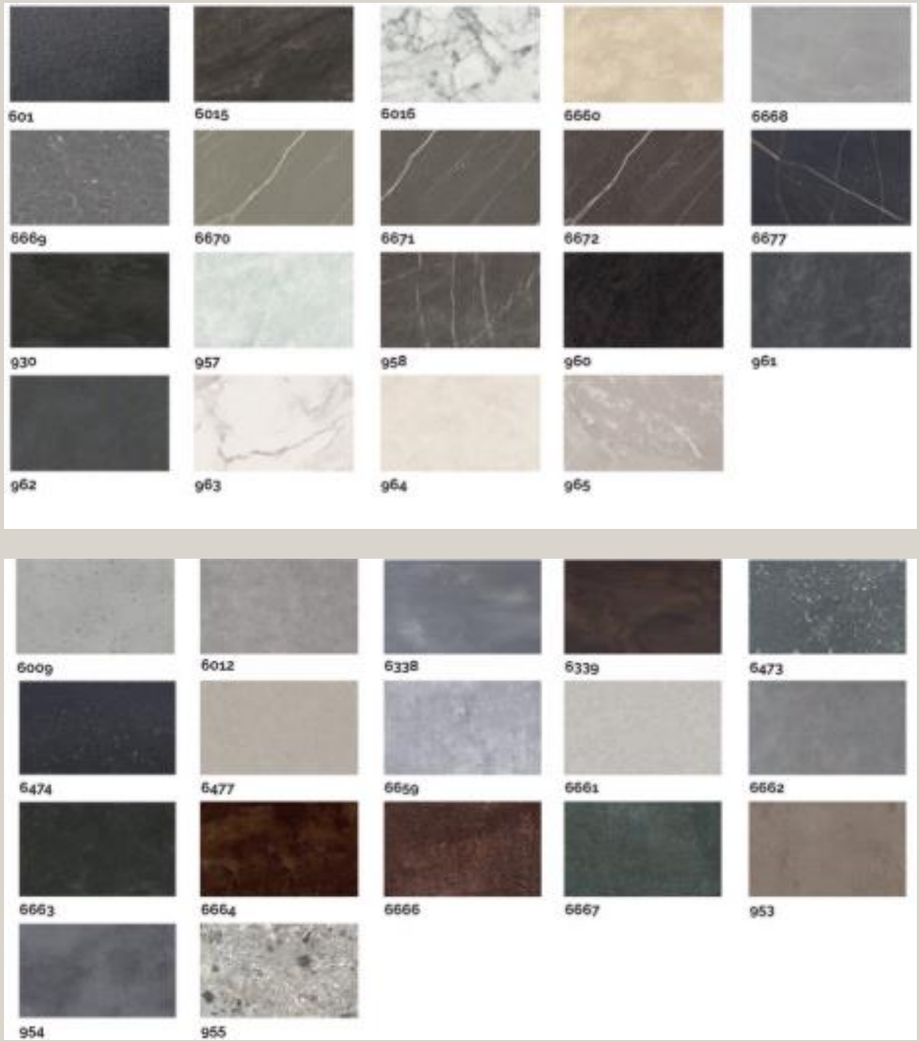






FRONT SEMBRA INTENSE BROWN
GREP EDGE STÅL 200MM
LAGE SPEIL BREDDE 1000MM MED
LYSLISTER I SIDEN
HVIT PORSELENSVASK

LAMINATPLATER







VI HAR ETT STORT UTVALG AV LAMINATER I SAMME PRISGRUPPE SOM TEGNET INN.

I TILLEGG HAR VI FENIX LAMINAT, KOMPAKTLAMINAT, FIBERBASE/FIBERCORE, STEIN & KOMPOSITTPLATER

VI INVITERER ALLE KUNDER INN FOR MØTE FOR GJENNOMGANG OG MULIGHET FOR Å GJØRE ENDRINGER/TILVALG.

Fredheim og Paulsby bygg

NORGESHUS - det du vil ha

FLISER TIL DIN BOLIG

Her finner du en oversikt over standard flismuligheter.
Ønsker du fliser utover dette kan du besøke nærmeste Flisekompaniet butikk,
eller klikke inn på vår nettside, www.flisekompaniet.no







FLISE KOMPANIET

STANDARD FLISER TIL DITT HJEM

BAD OG GANG

CORE - La Fenice



Core er en serie vakre og tidsriktige fliser med et tydelig sement- /betongmønster.

- Produsert i Italia
- Gulv- og veggflis
- Innendørs og utendørs bruk - Frostsikker
- Rettskåret, egnet for smale fuger
- Sklisikker overflate

Core er en meget anvendelig flis som passer like godt på gulv som på vegg og er beregnet for både innendørs og utendørs bruk. Innendørs er flisen egnet til bruk i alle husets rom, og med gode sklisikkerhetsegenskaper er flisen også velegnet for bruk på gulv i inngangspartier og utendørs. Flisen er størrelseskalibrert med rettskårede kanter, noe som gjør at de er helt like i størrelse og derfor kan legges med smale fuger. Den matte overflaten gir et elegant og mykt, men samtidig robust uttrykk. Keramisk porcellanato er frostsikker med høy slitestyrke, og er ideell for både privat og kommersiell bruk. Produsert i Italia.

Velg mellom følgende formater til gulv og vegg:

- 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

Dette er standard tilvalgspakker nøye utvalgt til ditt nye Norgeshus. Flisene er porcellenato-fliser som innebærer at de har høy slitestyrke og lavt vannopptak. Pakkene består av tidløse og klassiske farger, med et morderne preg. Om du ønsker fliser utover tilvalgspakkene, kontakt oss for å avtale tid i en våre butikker.

NORGESHUS - det du vil ha

FLISE KOMPANIET







Fargealternativ

White

Vegg og gulv:
60x60cm (7790214)

Dusj:
5x5cm (7787053)









Fargealternativ

Silver

Vegg og gulv:
60x60cm (7766350)

Dusj:
5x5cm (7766352)





Fargealternativ

Grey

Vegg og gulv:
60x60cm (7766351)

Dusj:
5x5cm (7766349)











Fargealternativ

Taupe

Vegg og gulv:
60x60cm (7787052)

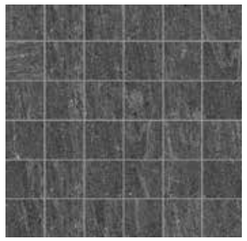
Dusj:
5x5cm (7790213)











Fargealternativ

Black

Vegg og gulv:
60x60cm (7766350)

Dusj:
5x5cm (7766352)





Fargealternativ

White

Gulv:
60x60cm (7790214)



Fargealternativ

Silver

Gulv:
60x60cm (7766350)







Fargealternativ

Grey

Gulv:
60x60cm (7766351)



Fargealternativ

Taupe

Gulv:
60x60cm (7787052)









Fargealternativ

Black

Gulv:
60x60cm (7766350)



NORGESHUS – Det du vil ha

Gjennom vår dyktighet skal vi skape rom for gode opplevelser og varige verdier. Dette er visjonen vår, og noe vi strekker oss etter hver dag slik at du som kunde skal få mer enn bare et tak over hodet. Et Norgeshus er ei ramme rundt livet som kommer.

Norgeshus er en komplett leverandør som bygger hus, leiligheter, hytter, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg. I tillegg utfører våre forhandlere oppdrag innen rehabilitering, tilbygg og oppussing. Norgeshus dekker hele spekteret av oppgaver innen boligbygging - fra regulering og arkitekturprosjektering til søknadshåndtering og ferdigstillelse.

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. Vi er stolte over å kunne tilby 40 flotte boliger og 32 drømmehytter. Vi vet at våre kunder har forskjellig smak, og vi presenterer derfor et bredt spekter av bolig- og hyttetyper. Når du skal gjøre en av de største investeringer i livet, synes vi det er en selvfølge at du som kunde får være med å bestemme hvordan huset ditt skal være.
Ta deg derfor god tid i planleggingsfasen, og la en av våre arkitekter hjelpe deg med å tilpasse løsningen slik at de passer deg og din familie. Ditt eget hus skal være den beste ramme rundt de gode opplevelser.









NORGESHUS
- det du vil ha

FLISER TIL DIN BOLIG

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 baderomsutstyr, fra lavprissortiment til mer eksklusive løsninger. 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.

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.









Har du spørsmål rundt dine flisvalg?
Ta kontakt, vi hjelper deg.

FLISEKOMPANIET AS AVD. Tiller
Kontaktperson : Stein Roar Eriksen
Tlf: 982 09 649
stein.eriksen@flisekompaniet.no
Østre Rosten 2 | 7075 Tiller

FLISE KOMPANIET | studio BERGERSEN
Løsninger du har lyst på

SpareBank 1 SMN

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?



Få ekstra god rente med grønt boliglån

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

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

Les mer på smn.no

Grønt førstehjemslån. Priseks. pr. 12. juli 2026:
Nom. Rente 5,14 %. Eff. rente 5,34 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.580.004. Totalt kr 3.580.004.
Forutsetter pant i bolig. Samlede kostnader omfatter etableringsgebyr, depotgebyr, termingebyr og renter.

Bindende bekreftelse på kjøp for Solåsen Hus nr. _____

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

Eventuelle forbehold _____

FINANSIERING:

Bank _____ Kontaktperson _____

Tlf _____ E-post _____

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

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

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

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

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

Kjøper(e):

Navn _____	Navn _____
Personnr. _____	Personnr. _____
Tlf. _____	Tlf. _____
E-post: _____	E-post: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Poststadr.: _____	Poststadr.: _____
Dato / sted: _____	Dato / sted: _____
Underskrift: _____	Underskrift: _____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)	Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

solaasen.no



Solåsen

KLÆBU



Ane Nes
Eiendomsmegler

915 88 153
ane.nes@em1.no



Malin Pedersen
Eiendomsmegler

911 64 806
malin.pedersen@em1.no

EiendomsMegler 1