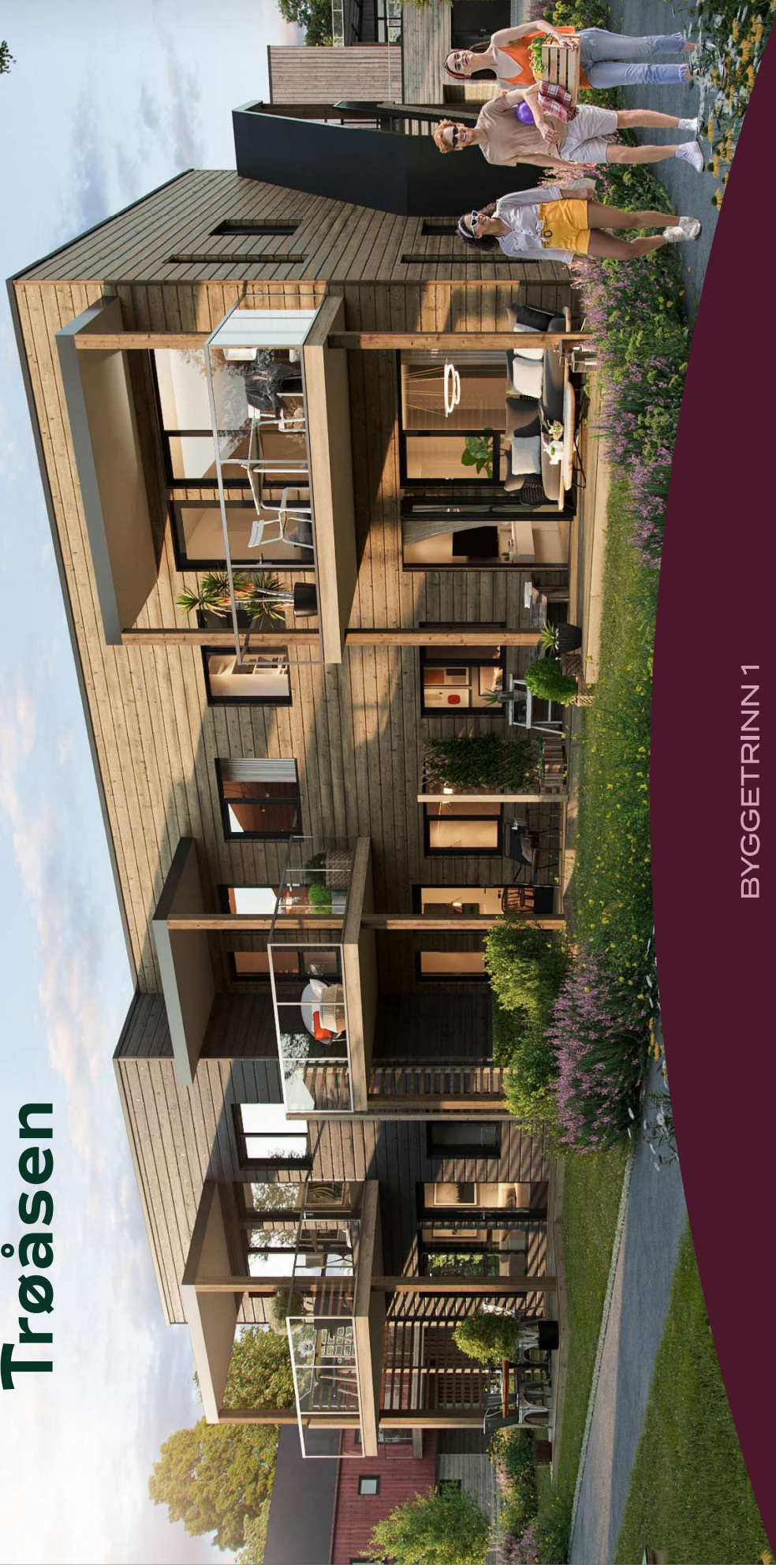


Trøåsen



BYGGETRINN 1

Leiligheter



PROAKTIV



Våre kontorer

NORDLAND

- **Bodo**
Dronningens gate 18
Tlf: 98 45 35 71
bodo@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4, Trondheim
Tlf: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, Heimdal
Tlf: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Bresstveien 168, Trondheim
Tlf: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, Ålesund
Tlf: 91 73 63 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, Bergen
Tlf: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

Sandviken

- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, Bergen
Tlf: 55 30 32 00
proaktiv.bergen@proaktiv.no

Voss

- **Voss**
Vangsgata 16, Voss
Tlf: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, Haugesund
Tlf: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

Stavanger

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, Stavanger
Tlf: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, Sandnes
Tlf: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, Oslo
Tlf: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

VIKEN

- **Lørenskog**
Ola Hegerbergsgate 8, Rasta
Tlf: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, Lillestrøm
Tlf: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

Drammen, Lier & Holmestrand

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, Drammen
Tlf: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

VESTFOLD OG TELEMARK

Holmestrand

- **Holmestrand**
Jernbanegaten 17
Tlf: 47 68 44 00
lie@proaktiv.no

A close-up photograph of several thin, dark stems of heather plants. Each stem is covered in small, delicate, light purple flowers. The background is a soft, out-of-focus green, creating a bokeh effect with circular light spots. The lighting is natural, highlighting the texture of the flowers and the fine needles of the leaves.

kanskje farta jeg gikk med
ikke var så viktig
så lenge det viste seg
at jeg gikk riktig vei

- TRYGVE SKAUG

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse
Trøåsen - leiligheter

Boligtype
Leilighet

Eierform
Selveier

Garasje/Parkering
Fast parkeringsplass i felles p-kjeller.
Sportsbod i parkeringskjeller.
I påvente av bygging av parkeringskjelleren aksepterer kjøper en midlertidig utvendig parkeringsplass.

Dato for prospekt
13.09.2023

Soverom
Fra 1 til 2

P-rom
Fra 43,5 m² til 58,5 m²

BRA
Fra 43,5 m² til 62 m²

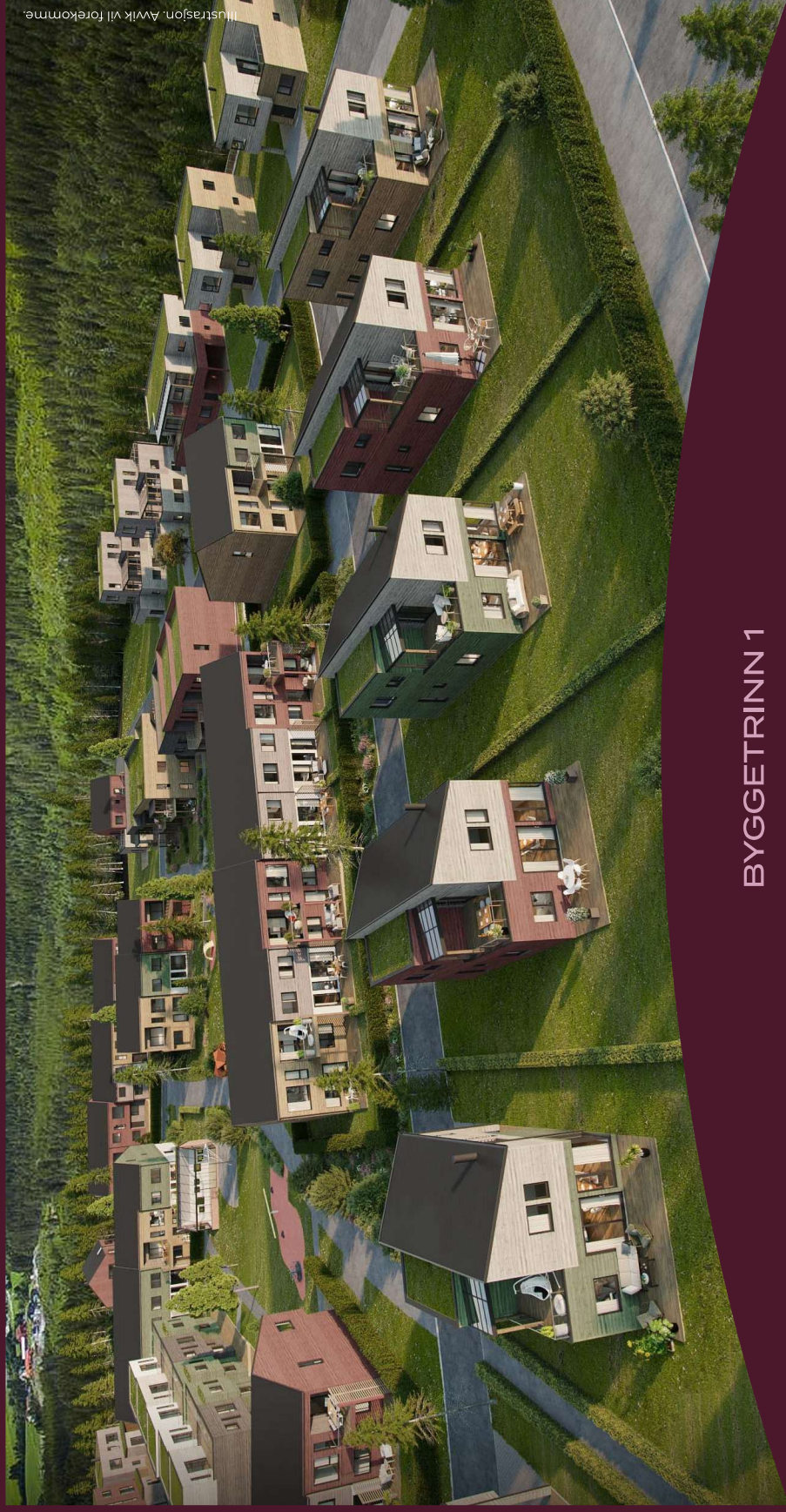
Boligtype
Leilighet

Eierform
Eierseksjon

INNHold

2	Nøkkelinformasjon	16	Informasjon om boligen	18	Boligen i bilder	32	Leveransebeskrivelse
39	Plantegninger	47	Leveransebeskrivelse	50	Romskjema	52	Reguleringsbestemmelser
56	Plankart	57	Vedtekter	68	Budsjetter	72	Kjøpetilbud

Trøåsen



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

BYGGETRINN 1

Nye boliger på en solrik høyde ved Klæbu Sentrum

MER PERSPEKTIV PÅ LIVET

Enten du kjenner Klæbu godt fra før, eller er inne på tanken om å flytte hit, er Klæbu et sjarmerende og sentralt tettsted i Trondheim kommune. Vi liker å si at ved å bosette deg her på toppen av Trøåsen får du mer perspektiv på livet. Med det mener vi ikke bare den langstrakte utsikten, men også muligheten til et litt roligere liv med et godt overblikk på familiens hverdag.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.





VELG DIN FAVORITT

Trøåsen får et fint mangfold av boliger tilpasset folk i alle aldre som gir grobunn for et godt naboskap. Her blir det både leiligheter, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger. Klæbu er kjent for gode oppvekstvilkår, hvor barn og voksne bryr seg om hverandre.

Innred din nye bolig
etter din egen stil og
smak. Skap et hjem
hvor du får inspirasjon
og påfyll i hverdagen!



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

MODERNE OG LETTSTELT BOLIG

Boligenes planløsning fremstår som gode og gjennomtenkte hvor det er lagt vekt på funksjonalitet og sosiale soner. En glimrende mulighet til å sikre deg en ny bolig og tilnærmet bekymringsfri hverdag i årene som kommer.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

GODE GRUNNER

Hvorfor nybygg?

- Helt nytt, flytt rett inn!
- Lave kjøpsomkostninger.
- Muligheter for individuell tilpasning av boligen.
- 1-års befaring med oppretting av ev. feil og mangler.
- 5 års reklamasjonsrett.
- God tid til å planlegge eventuelt salg av egen bolig.



ARKITEKTENS ORD

En spennende liten landsby i det grønne



Vi i Selberg arkitekter har spesialisert oss på å skape gode bomiljø og hjem. Oppdragene våre varierer fra eneboliger, hytter og småhus til større leilighetsprosjekter. Denne variasjonen gir oss kunnskap om hvordan den enkelte bolig fungerer best mulig, og gjør oss gode på å se helheten i et godt nabolag. Våre arkitekter, landskapsarkitekter og arealplanleggere jobber tett sammen fra tidlig fase for å danne de gode stedene der hjemmene og uterommene mellom snakker sammen og utfyller hverandre.

På Tråsåen har vi fokusert på mangfold og variasjon for å skape en spennende liten landsby i det grønne. Her er det alt fra større eneboliger til arealeffektive rekkehus og leiligheter som gir mange muligheter og en variert beboergruppe. At et nabolag består av folk i ulike livssituasjoner og interesser gir stabilitet og mulighet for å bo der lenge. (Det unge paret kan flytte inn i en 2-roms leilighet og oppgradere til et rekkehus når de ønsker å danne familie. Og om det blir behov for mer plass eller større hage kan de flytte over vegen til en enebolig. Og kanskje kan bestefar flytte inn i en leilighet for å bo nært på.)

Arkitekturen er moderne, samtidig som den har innslag av det tradisjonelle. En kombinasjon av saltak med mulighet

for solceller og hus med flate tak og takterrasser gir området en spennende karakter. Vi har hatt stort fokus på farger og variasjon i fasadene. Tråsåen skal lyse opp grå høstdager med en fargerik, men smakfull palett. Vi mener at farger er viktig i nye bomiljø for å skape identitet og glede. Eneboligene er moderne og praktiske, med mye lys og romslige oppholdsrom. De har romslige hager med sportsboder og biloppstillingsplasser.

Leilighetsbygget består av 4 større og 2 mindre leiligheter som er perfekt for single, par eller små familier. Det er lagt vekt på at bygget skal ha de samme kvalitetene og fasadeuttrykket som rekkehusene. En romslig svalgang med to trappeløp vil gi uteplasser med morgensol for beboerne i tillegg til de private uteplassene mot vest.

Rekkehusene har varierte fasader og gode planløsninger. Her kan du velge om du ønsker oppholdsrom på gateplan med umiddelbar nærhet til hagen og lekeplassen, eller i en noe mer privat og luftig andreetasje med balkong.

Alle rekkehus får privat hage mot sør eller vest, i tillegg til en mer halvprivat sone langs gangvegene inn mot det store uteområdet i midten. Denne sonen vil defineres av inn- og uttrukne fasader, pergolaer

og skillevegger, og vil være et sted for uformelle møter mellom naboer på veg inn og ut.

Rekkehusene og leilighetene deler på en romslig felles parkeringskjeller med sportsboder, sykkelparkering og heis.

Det har vært viktig for oss å tenke på hvordan gateløpene ser ut for gående. Parkering gjemmes bort i carporter «inni» eneboligene, noe som gjør at bilene vil være mindre synlig. Gatene skal være romslige og grønne, men samtidig intime nok til at de blir hyggelige å gå i. Gode forbindelser for gående og sykklende er viktig for å gi liv til området, og stier og gangveger slynger seg mellom hus og lekeplasser.

I det store sentrale uterommet ved nærlekeplassen vil det bli variert vegetasjon, frukttrær og bærbusker. Frodige regnbed tar seg av regnvannet på en praktisk og estetisk måte. Det planlegges en felles hagestue for rekkehusene og leilighetsbygget der man kan møtes, ha fester og dyrke noe sammen. Sammen med lekeapparater og ulike sittegrupper er det gode muligheter for å møtes og bli kjent med naboen.

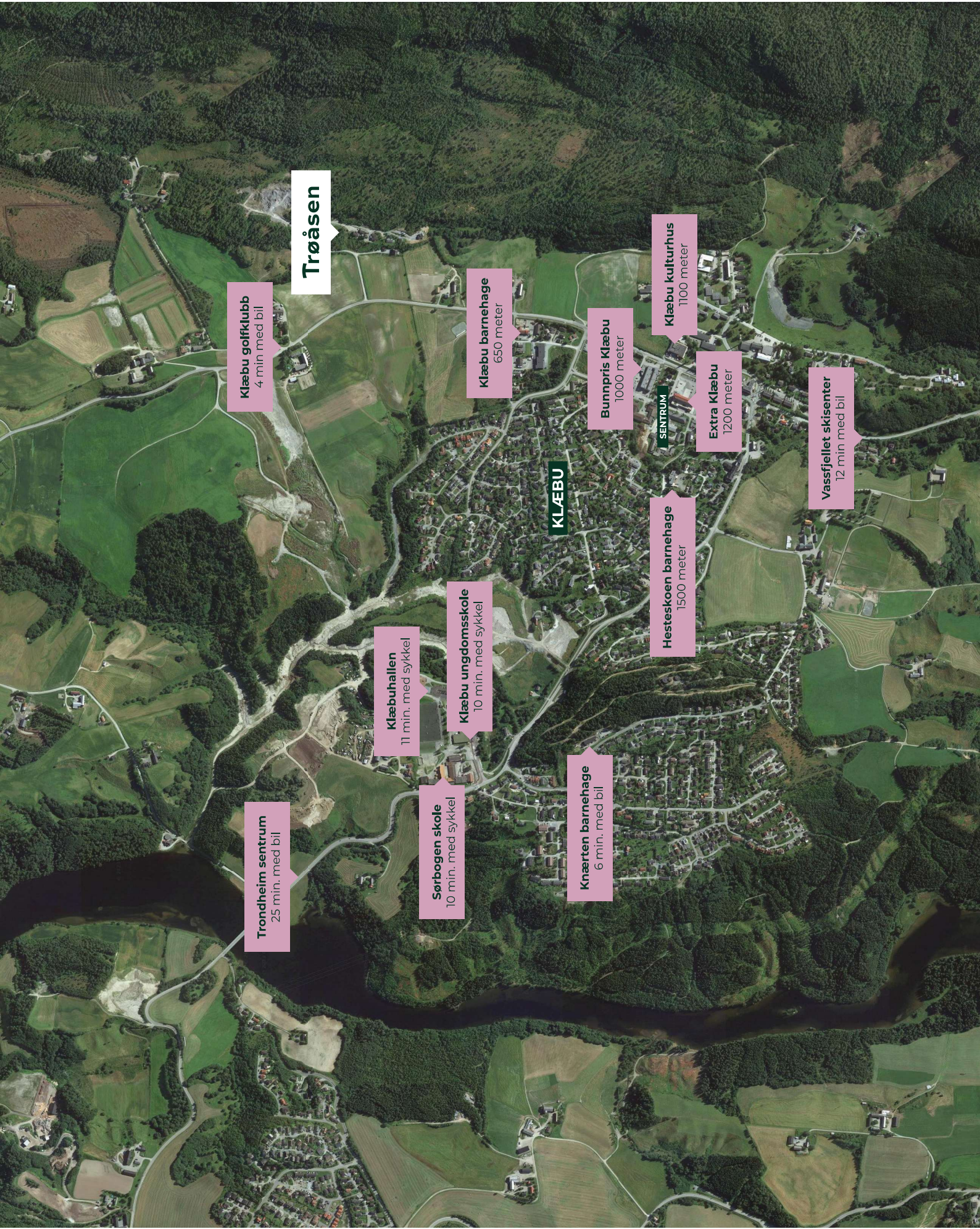
TRØÅSENS BELIGGENHET

Det beste fra begge verdener

På Trøåsen har du utsikt over Klæbu sentrum. I sentrum finner du blant annet bank, tannlege, dagligvarebutikker, frisør, apotek, bensinstasjon, blomsterforretning, restaurant og legekontor. Med andre ord har du alt du behøver i hverdagen innen gåavstand. Trygg og kort veg til skoler, barnehage og idrettshall.

Det er også godt å vite at det kun er 15 minutter til Tiller hvor du finner et eldorado av shopping og varehandel. Benytter du kollektivtrafikken kommer du deg til Trondheim sentrum på en halvtime.





Trøåsen

Klæbu golfklubb
4 min med bil

Klæbu barnehage
650 meter

Bunnpris Klæbu
1000 meter

Klæbu kulturhus
1100 meter

Extra Klæbu
1200 meter

Vassfjellet skisenter
12 min med bil

Hesteskoen barnehage
1500 meter

Knærten barnehage
6 min. med bil

Sørbogen skole
10 min. med sykkel

Klæbu ungdomsskole
10 min. med sykkel

Klæbuhallen
11 min. med sykkel

Trondheim sentrum
25 min. med bil

KLÆBU

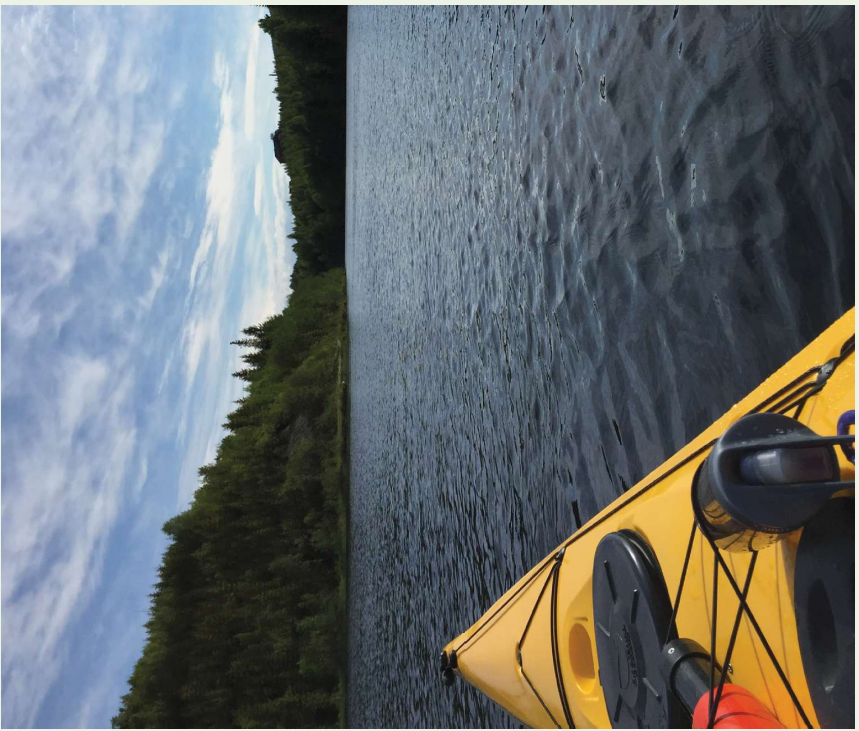
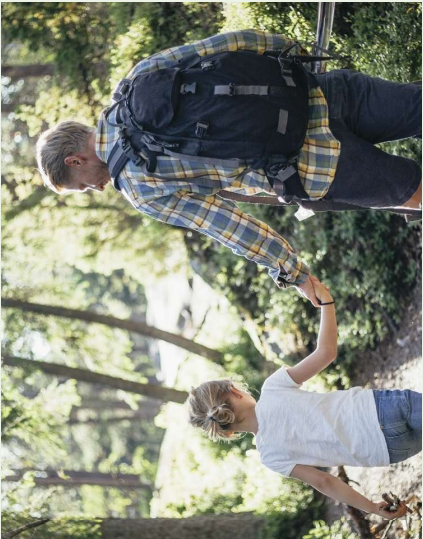
SENTRUM

TRØÅSEN

Alt du trenger, der du bor

Klæbu er perfekt for de som er interesserte i natur og friluft, men allikevel ønsker en sentral beliggenhet. Det er flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter like i nærheten. Det er et godt utvalg av skiløyper, fotballbaner, treningssenter, idrettsbane m.m. Klæbu har et aktivt idrettsmiljø for alle aldersgrupper og byr på tilbud innen bl.a. fotball, håndball, badminton, orientering, ski, golf og bryting. Vassfjellet skisenter ligger også i Klæbu, som er Trondheimsregionens største alpinanlegg.





BYGGEMÅTE

Se vedlagt leveransebeskrivelse og romskjema fra utbygger/selger.

Parkering /Sportsbod

Inkludert i kjøpesummen følger en sportsbod og p-plass i garasjekjeller. Parkeringskjelleren har totalt 52 p-plasser.

I påvente av bygging av parkeringskjelleren aksepterer kjøper en midlertidig utvendig parkeringsplass.

Selger forbeholder seg retten til å organisere parkering/sportsboder på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av Sameiets fellesarealer, som tilleggsdel til seksjonene eller som en særskilt seksjon eller anleggseiendom (egen matrikkel). Parkeringsplassene/sportsbodene tildeles av utbygger.

HC-Parkering

Det vil bli etablert handicap plasser i parkeringsanlegget i henhold til offentlige krav. Enkelte av enhetene med rett til parkering i p-kjeller vil få tildelt en HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass vil måtte akseptere bruksbytte dersom annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass. Jfr. eierseksjonslovens §26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige styret i sameiet.

Orientering

Delfeltet består av ca. 70 enheter. For rekkehus og leiligheter vil det bli egen parkeringskjeller med 1 stk sportsbod og 1 stk parkeringsplass pr enhet. Parkeringskjelleren organiseres som et eget sameie. Seksmannsboligen vil bestå av seks boligseksjoner med tilhørende fellesareal, som organiseres som et eget sameie. Det etableres velforening for området med pliktig medlemskap.

Utbygger for prosjektet er Trøåsen Nord AS org.nr.: 996 201 996. Prosjektbeskrivelsen redegjør for hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen, samt planlagt organisering av boliger, fellesarealer og garasje/parkering.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Areal

Boligenes arealer fremkommer av prislisten og av tegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til Veileder for NS3940.

Aralet angis i IBRA og P-rom.

P-rom: består vanligvis av oppholdsrom, soverom, kjøkken, entre/vindfang/gang, bad/dusjrom/toalett/vaskerom/badstu og rom for kommunikasjon inkl. trapp, mellom nevnte rom.

BRA: består i tillegg til p-rom vanligvis av boder, tekniske rom og garasje.

Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er beregnet basert på tegninger, er å betrakte som ca. areal, og det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte.

Aralet er gitt av utbygger og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Oppvarming

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Energimerking

Energimerking gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er. Energiattester vil bli utarbeidet av selger etter at detaljprosjekteringen er gjennomført, og utleveres ved overtakelse av boligen. Energiattesten skal dokumenter at man minst tilfredsstiller kategori C. Se www.energimerking.no for mer informasjon om energimerking av boliger.



Trøåsen



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

BYGGETRINN 1

Boligvelger



Byggetrinn 1
består av 21 boliger.
Velg mellom
enebolig, rekkehus
og leiligheter.



Moderne kjøkkenen

Om kjøkkenet er stort eller lite, er smarte og fleksible løsninger alltid aktuelle. På Trøåsen blir det levert kjøkken av god dansk kvalitet og design. *Standard kjøkken samt benkeplate leveres i flere fargemuligheter uten tillegg i pris. Individuell tilpassing gjør at du får akkurat det kjøkkenet som passer deg og din bolig.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



TILVALG

Mulighet for tilvalgs-
endringer, flere uten
ekstra kostnad.*





Stue

Leilighetene har stue med store vindusflater og utgang til markterrasse eller balkong. Stuen har en arealeffektiv og åpen løsning mot kjøkkenet og kan enkelt møbleres med spisebord og sittegruppe.



Eget uteområde



Illustrasjon: Avvik vil forekomme.



Nyt de gode solforholdene på markterrassen eller på balkongen.
En romslig svalgang med to trappeløp vil gi uteplasser med
morgensol i tillegg til de private uteplassene mot vest.
For de som trenger ekstra oppbevaring er det god å vite at hver
leilighet får hver sin egen sportsbod i felles parkeringskjeller.



TILVALG

Mulighet for tilvalgs-
endringer, flere uten
ekstra kostnad.*

Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Baderom

I Trøåsen leveres det bad av god dansk kvalitet og design. Det vil bli innredet med dusjnisje, vegghengt toalett, servant med underskap og speil. *Standard bad samt benkeplate leveres i flere fargealternativer uten tillegg i pris. Individuell tilpasning gjør at du får akkurat det badet som passer deg.

HARMONISK OG LUNT

Det skal være godt å stå opp om morgenen og komme inn på badet, derfor er det er viktig å ha et varmt og lunt bad. Vi fokuserer på å ha en god harmoni mellom materialmiks og delikate farger, og mellom form og funksjon. Det skal være lekkert å se på, men samtidig ha en praktisk funksjon. Alle baderom vil få lekre 60x60 flis på vegg og gulv, mosaikkflis i dusjsone 10x10.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.

Luftige soverom

Leilighetene har gode soverom med plass til seng og garderoberøysning.



Illustrasjon. Avvik vil forekomme.



LEVERANSEBESKRIVELSE

Beliggenhet

Leilighetsbygget består av 4 større og 2 mindre leiligheter som er perfekt for single, par eller små familier. Det er lagt vekt på at bygget skal ha de samme kvalitetene og fasadeuttrykket som rekkehusene. En romslig svalgang med to trappeløp vil gi uteplasser med morgensol for beboerne i tillegg til de private uteplassene mot vest.

Rekkehusene og leilighetene deler på en romslig felles parkeringskjeller med sportsboder, sykkelparkering og heis.

Hervil du bo i et helt nytt boligfelt med variert boligsammensetning. Det skal bygges leiligheter i flermannsbolig, rekkehus, tomannsbolig og eneboliger. Det vil bli etablert en stor og flott områdelekeplass med tilhørende drivhus/uthus. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Nærområdet kan skilte med flotte tur- og fritidsmuligheter både sommer som vinter, der nærområdet byr på flere naturskjønne områder for utfart, fiske og rekreasjonsmuligheter.

Det er kort gangavstand til de fleste fasiliteter man trenger i det daglige. Her er det blant annet dagligvarebutikker, Klæbu Sparebank, frisør, apotek, bensinstasjon, restaurant, gatekjøkken og legekontor. Klæbu sentrum ligger ca. 12 minutter med bil fra Heimdal og Tiller-området, og ca. 25 minutter unna Trondheim sentrum.

Bebyggelse

Bebyggelsen vil bestå av eneboliger, rekkehus, tomannsbolig og leiligheter.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Leilighetene i 6-mannsboligen vil få felles eiet tomt.

Prosjektet omfatter i dag gnr 516 bnr 13 i Trondheim kommune. Tomta som 6-mannsboligen skal bygges på skal fradeles fra denne. Seksjonsnr fastsettes i forbindelse med seksjonering.

Tomtens areal utgjør ca. 558 kvm ifølge beregninger fra arkitekt.

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt. Privat vei til offentlig vei.

Eier- og organisasjonsform

Prosjektet er tenkt oppdelt i et eierseksjonssameie i samsvar med eierseksjonsloven. Kjøper får tinglyst skjøte på sin seksjon. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer. Det tas forbehold om eventuelle endringer av antall eierseksjoner i prosjektet. Som seksjonseier i et eierseksjonssameie vil kjøper bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet.

Balkong/terrasser blir seksjonert som tilleggsdel til hver enkelt seksjon. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å organisere dette annerledes, eksempelvis ved bruksretter. Seksjonseierne får felles bruksrett til sameiets øvrige fellesareal.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Eierseksjonssameie

Se forslag til vedtekter for Trååsen sameie 2, Trååsen velforening og Sameiet Trååsen Parkeringskjeller for formål.

Sameiets formål er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne, herunder sørge for drift og vedlikehold av felles infrastruktur herunder forsikring av eiendommen veier, lys, brøyting, renovasjon, garasjeanlegg, kommunaleavgifter, forretningsførsel, strøm til fellesarealer. Kostnader i forbindelse med sameiet vil fordeles på bakgrunn av eierbrøk. Se punkt 6 "Felleskostnader til Eierseksjonssameiet". Sameiet ledes av et styre valgt av seksjonseierne.

Vedtekter

Utkast til vedtekter for sameiet, parkeringskjeller og velforening er

utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast, endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæringen.

ØKONOMI

Forretningsfører

Selger har engasjert Kjeldsberg Eiendomsforvaltning som forretningsfører på prosjektet. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og budsjett for sameiet, parkeringskjeller og velforening. Forslag til budsjett, felleskostnader og vedtekter er vedlagt komplett salgsoppgave.

Sameiet

Sameie:
Sameiet er ikke stiftet enda. Forslag til navn er Trååsen Sameie 2. Dette gjelder sameiet for 6-mannsboligen.

I tillegg etableres det et sameie for enhetene som har rett til parkering og sportsbod i felles parkeringskjeller. Forslag til navn er Sameie Trååsen Parkeringskjeller.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og

husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Se utarbeidede budsjetter vedlagt salgsoppgaven.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie. If: eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Felleskostnader

Felleskostnader for leilighetene er stipulert til følgende:
2-roms: kr. 1 032,- pr mnd.
3-roms: kr. 1 219,- pr mnd.

I tillegg kommer felleskostnader for parkeringskjelleren som er stipulert til følgende:

- sportsbod 100,- pr mnd.
- Parkering: 350 pr mnd.

Felleskostnader er stipulert, og er basert på erfaring fra tilsvarende prosjekter basert på budsjett utarbeidet av utbygger og forretningsfører. Det tas forbehold om endringer i budsjettposter, fellesutgifter, og fordeling av kostnader. Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer, samt sameiet for parkeringskjelleren påhviler sameierne i fellesskap og fordeles i henhold til de enkelte sameiebrøker med mindre annet er avtalt i vedtektene. For enkelte utgifter kan fordelingen være lik mellom seksjonene uavhengig av eierbrøken. Eksempler på dette kan være kollektive abonnementer, administrative kostnader, herunder arbeidsgiveravgift, og forretningsførerhonorarer. Felleskostnadene vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi.

Månedlige felleskostnader er stipulert av Kjeldsberg og fremgår av budsjett. Se utarbeidede budsjett og utkast til vedtekter for hva felleskostnadene inkluderer.

Utover dette er det pliktig medlemskap i velforening. Årskontingent er stipulert til kr. 5 554,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forsikring

Frem til overtakelsen vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtakelse må kjøper selv besørge fullverdiforsikring og innboforsikring.

Formuesverdi

Formuesverdien er pt. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folker registret bosatt) eller "sekundærbolig" (alle andre boliger må måtte eie). Formuesverdi beregnes etter at boligene er ferdigstilt. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt fastsettes når boligene er ferdig bygget. Kommunen avgjør om de kommunale avgiftene faktureres sameiet (og betales over fellesutgiftene) eller den enkelte eier direkte.

Faste løpende kostnader

Nytt boligprosjekt. Vi har ingen oversikt over eiendommens løpende kostnader.

Odel/Konsesjon

Nei

Utleie

Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge eller leie ut sine seksjoner. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Normalt vil det være et krav at et hvert salg eller bortleie av seksjonen skal meddeles skriftlig til sameiets forretningsfører/styre med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Velger kjøper allikevel å overta er det ulovlig å bebo/ta boligen i bruk. Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og evt. bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper evt. krav om dagbøter. Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest på eiendommen. Dersom ferdigattest ikke foreligger ved overtagelse anbefaler megler at kjøper holder tilbake et beløp, til sikkerhet for at ferdigattest blir utstedt.

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Området omfattes av reguleringsplan Tråsåen Nord. Tomta hvor boligen bygges er regulert til bolig. Øvrig del av feltet er regulert til bolig, veg, lekeplass mv. Planen kan leses hos megler. Feltet er ikke utbygd, så det må for en kjøper påregnes bygging i området. Byggingen vil foregå trinnvis.

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende heftelser (pengeheftelser og andre heftelser) blir værende på eiendommen:

-Boligsameiets legapant i hver seksjon, som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser jf. lov om eierseksjoner.

Utover det er det pt. ingen tinglyste erklæringer som hviler på eiendommen.

Leveransebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at det kan bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til

gjennomføringen av prosjektet innenfor reguleringsplanen for prosjektet. Kjøpers bank vil få prioritert etter heftelsene som er og evt. blir tinglyst før overtakelse

FAST PRIS INKLUDERT

OMKOSTNINGER

Pris inkludert omkostninger

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte boliger. Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Omkostninger

Omkostninger pr enhet:
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-
Pantattest: kr. 172,-
Dokumentavgift: kr. 5 000,-
Etableringsgebyr p-kjeller: kr. 625,-
Etableringsgebyr sameie: kr. 1 625,-
Etableringsgebyr velforening: kr. 625,-
Oppstartskapital velforening: kr. 5 000,-
Oppstartskapital p-kjeller: kr. 1 000,-
Oppstartskapital sameie: kr. 10 000,-
Andel etableringskostnad, forskuttet av utbygger: kr. 20 000,-
Totalt 45 217,-

Ved kjøp av ny bolig skal det kun betales dokumentavgift av tomteverdien og evt. tomteverdi for garasje. Dokumentavgift er

2,5 % av tomteverdien. Det tas forbehold om endring av gebyrsatsene og beregningsgrunnlaget for disse. Dersom tomteverdi blir nedjustert, og kjøper har betalt inn for mye i dokumentavgift, vil megler tilbakebetale overskytende beløp til kjøper.

Etableringskostnadene som forskutteres av selger utgjør p.t ca. 20 000,- pr bolig. Etableringskostnadene utgjør bl.a. evt stiftelse av sameiet, seksjonering og sammenføring, tilkobling vann/avløp /strøm, etablering av fallsanlegg og byggrensjøring. Etableringskostnadenes størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko.

Betalingsbetingelser

Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Kjøpesummen, omkostninger og betaling for tilvalg faller ved overtakelse. Kjøpesummen med nevnte tillegg innbetales meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtakelse har funnet sted og skjøte til kjøper er tinglyst. Ved innlevering av kjøpetilbud med kopi av gyldig legitimasjon er kjøper bundet når kjøpetilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger (skriftlig) har akseptert samme tilbud. Da selger er profesjonell part, gjelder ikke bestemmelsen om at innlevert kjøpetilbud må ha akseptfrist tidligst kl. 12.00 etter siste annonsert visning.

Bolligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekräftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at

eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Lovgrunnlag

Bolligene selges til forbrukere i henhold til Bustadoppføringslova.

Dersom kjøper ikke er forbruker kommer i utgangspunktet ikke bustadoppføringslovens regler til anvendelse. Partene er dog enige om at bustadoppføringsloven kommer til anvendelse med unntak av følgende paragrafer som således ikke kan påberopes: –§§8, 12, 16, 18, 24, 31, 47, 49 og 51-54. Dersom andre paragrafer i bustadoppføringsloven inneholder bestemmelser om at de ovennevnte paragrafer kan påberopes, vil også slike bestemmelser ikke være gjeldende mellom partene.

Etter at bolligene er ferdigstilte selges bolligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Bolligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekräftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

Utarbeidet prospekt/salgsoppgave er da å betrakte som et tilbud fra selger. Innlevering av bindende kjøpetilbud/bud er dermed en aksept på tilbudet og bindende avtale er dermed inngått. Kontaktperson med kontaktinformasjon

(tlf. og e-post) for bekräftelse av godkjent finansiering skal oppgis i bud.

Alle bud som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg ovenfor megler ved inngivelse av bud, og bud skal være signert.

Bud kan inngis ved å:
fylle ut budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor på sms med vedlagt bilde av utfyllt budskjema og legitimasjon på e-post med vedlagt bilde av utfyllt budskjema og legitimasjon

Bud kan også inngis elektronisk. Ta kontakt med megler for nødvendig informasjon om gjennomføring av elektronisk budgivning. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom. Når et bud er innsendt til megler og megler har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver.

Tilleggsarbeider

Mot vederlag har kjøper rett til å få utført endrings- og tilleggsarbeider. Rettigheten begrenses oppad til 15% av avtalt vederlag. Da prosjektet og prisene er basert på at utbyggingen skal gjennomføres rasjonelt og i stor grad ved serieproduksjon, bør kjøper velge fra en tilvalgsmeny som utarbeides fra

selger/entreprenør. Dette er en fravikelse av normalordningen. Til orientering opplyses det at bustadoppføringslovas §9, 2. avsnitt inneholder bestemmelse om at ønsker om endringer og tilvalg kan avvises når disse vil føre til ulemper for entreprenør/selger som ikke står i forhold til forbrukerens interesse. Dersom det likevel er mulig å få utført de ønskede endringer, vil det kunne påløpe ekstra kostnader.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene. Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til eiendomsmeglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille forskuddsgaranti etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører.

Endringsavtaler skal være skriftlige.

Renter/garanti

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter

overtagelse. Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger stiller §47 garanti, vil deloppgjør utbetales selger /byggelånsbank. Renter på klientkonto tilhører kjøper frem til overtagelse eller §47 garanti foreligger. Garantiene stilles direkte til kjøper med kopi til megler.

Videresalg

Kjøper kan søke om å få transportere sin rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten kreversamtykke fra selger, og selger kan nekte overdragelse på fritt grunnlag. Transportgebyret utgjør kr. 50 000,- og betales av opprinnelig kjøper. Utgifter til eventuell bruk av megler kommer i tillegg. Påkrevde endringer av garanti ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Kostnader ved avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtagelse har funnet sted. Lovens utgangspunkt er at utbygger skal holdes skadesløs ved avbestilling. Det vil si at den som avbestiller må dekke alle tap som måtte oppstå på selgers hånd. Selger kan alternativt velge å fremsette et tilbud om et fast avbestillingsgebyr jfr.

bustadoppføringslovens § 54. Dersom det aksepteres av kjøper, vil det utgjøre grunnlaget for et endelig oppgjør mellom partene. Størrelsen på avbestillingsgebyret vil i tilfelle bli beregnet i det enkelte tilfelle.

Kredittvurdering/dokumentasjon av finansieringsevne

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Forventet overtagelse er 12-16 måneder etter at selger har frfalt sine forbehold, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmullt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 6 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulltsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulltsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støv fra byggearbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet.

Generelt/forbehold

Salgsprospekt og prosjektbeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om prosjektets generelle bestanddeler, funksjoner og planlagte organisering, og er således ikke en komplett beskrivelse av leveransen. Det vises for øvrig til kundetegninger og kjøpekontrakt med vedlegg. Alle illustrasjoner, 3D animasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere

Leveransebeskrivelse

solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mm. før et eventuelt bud inngis. Det kan være avvik mellom de planskisser, planløsninger og tegninger som er presentert i prospektet, og den endelige leveransen. Slike avvik utgjør ingen mangel ved selgers leveranse som gir kjøper rett til prisavslag eller erstatning. Dersom det er avvik mellom tegninger i prospekt / internettside og leveransebeskrivelsen i den endelige kontrakt med kjøper, vil leveransebeskrivelsen ha forrang og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Sjakter, innkassinger o.l og VVS føringer er ikke endelig tegnet inn. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsprospektet ikke er ferdig detaljprosjektet.

Forstøtningsmurer, fallsikringer, belysning, fordelerskap, lekeapparat, benker m.m., kummer og lignende vil bli plassert slik det finnes hensiktsmessig i forhold til terrenget. Selger har rett til å foreta endringer i prospektet som ikke vesentlig forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder arkitektoniske endringer, materialvalg, mindre endringer i konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller tomtetilpasninger. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingsstillatelser, samt andre offentlige tillatelser.

Selger tar forbeholdet seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper, samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte leiligheter.

Alt treverk er hygroskopisk, dvs. at det har en naturlig evne til å gi fra seg eller oppta fuktighet. I trevirke i nye bygg vil det alltid forekomme bevegelser i forbindelse med naturlig uttørking og akklimatisering. Over tid vil det også forekomme bevegelser i trevirket som følge av skiftende relativ luftfuktighet ved ulike årstider. Sprekkdannelser i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon.

Særlige forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- 50% av boligene er solgt
- kommunen gir igangsettestillatelse
- byggelånet er åpnet
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 10 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.04.2025. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende,

gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
 - Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten grunnnet opphold tilbakeføres til kjøper
- Ved overtagelse må det påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Selger tar forbehold om å foreta endringer/omregulering av omkringliggende bebyggelse, eventuell regulering av enkeltseksjoner til næringsvirksomhet og endringer av utomhus-arealer i forhold til det som er presentert for kjøper.

Selger tar forbehold om å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en slik eventuell overdragelse.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller

være forberedt på å dekke forsikelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 01.06.2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre kundetiltak av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet.

Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Finansiering

Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederlag som er kr. 1,25% inkl. mva. pr. solgte leilighet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring.

Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjon om meglerforetaket

Trondheim Syd Eiendom AS

Org.nr. 989 716 816

Ansvarlig megler: Jonas Toftemo

KVALITET I FOKUS

Pålitelig utbygger

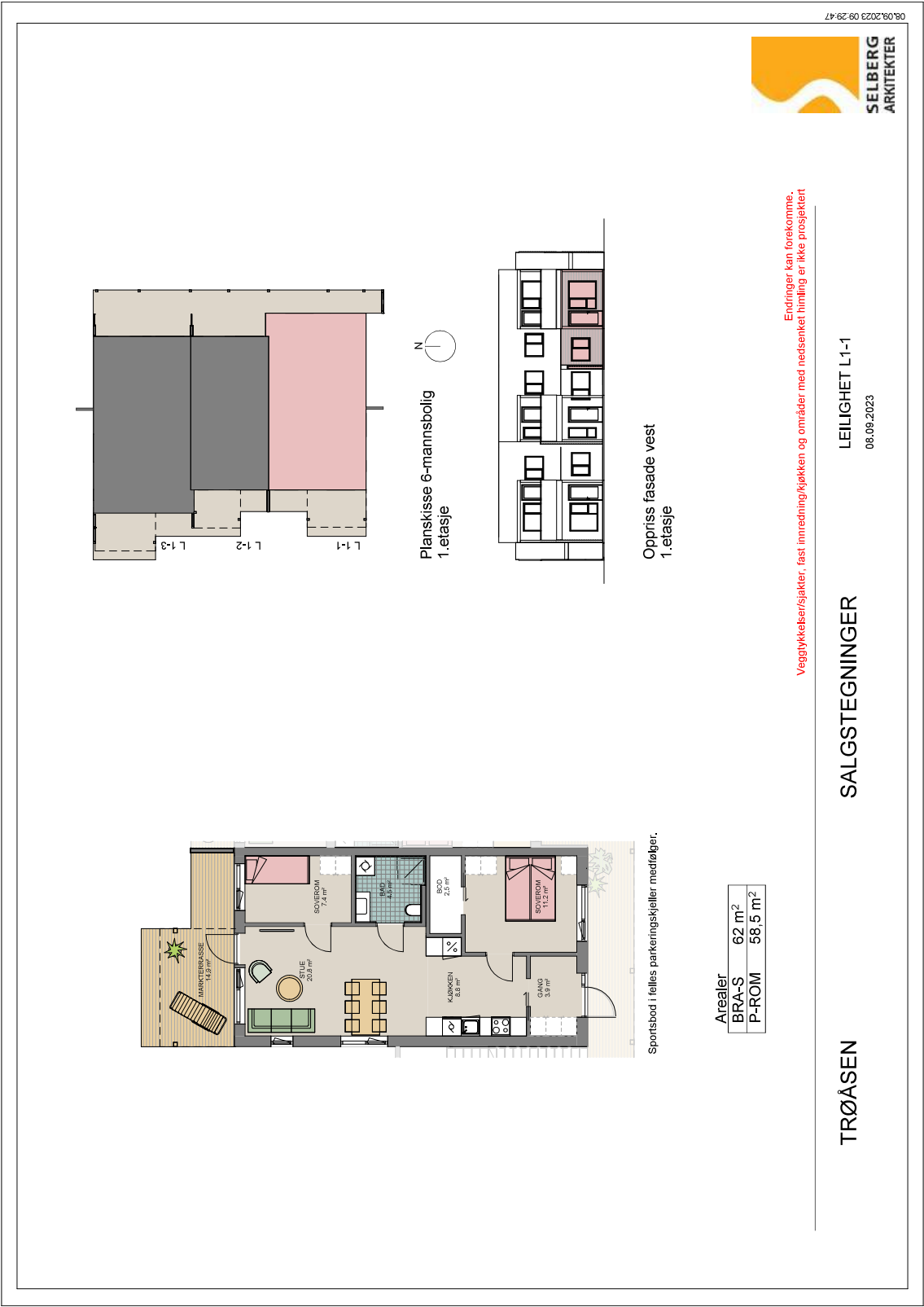
Boligprosjekter utviklet og gjennomført av HAW Gruppen AS kjennetegnes av høyt fokus på godt utført håndverk, gjennomtenkte planløsninger, brukervennlighet og moderne boligstandard.

Vi er svært opptatt av at kunden skal få tilpasse sin bolig etter sine ønsker og behov, og tillater derfor en stor grad av tilvalg og endringer. Å kjøpe bolig er et stort løft, og det er viktig for oss at du oppnår boligdrømmen din. Vi vet at alle kvaliteter både i og utenfor boligen er viktige, og derfor er vi nøye med å inkludere kunden våre i prosessen. Vi hjelper til med å ta de riktige valgene du blir fornøyd med over tid! Kvalitetssikring i alle ledd er viktig for sluttresultatet.

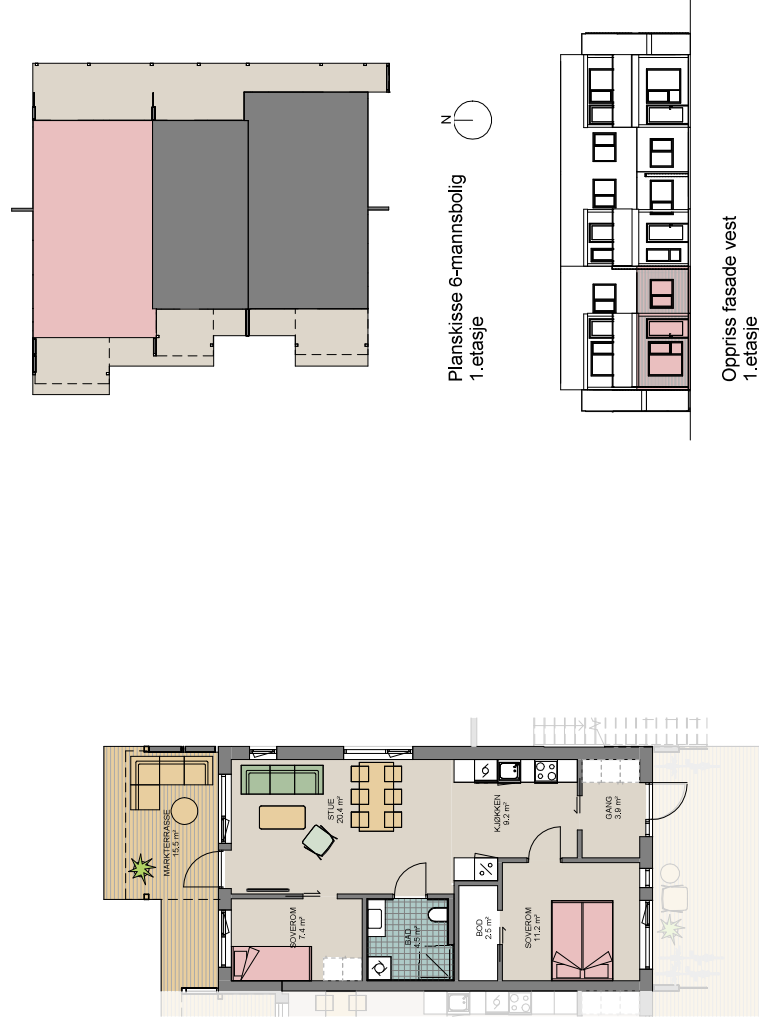
Vi har et bredt spekter på våre tjenester, har god gjennomføringsevne, og er et løsningsorientert firma som ser muligheter fremfor begrensninger.



ANN KRISTIN ULSTAD
Prosjektkoordinator



[illegible]

Arealer

Arealer	
BRA-S	62 m ²
P-ROM	58,5 m ²

Veggykkjelder/sjakter, fast innredning/kjøkken og områder med nedsenket himling er ikke prosjektert

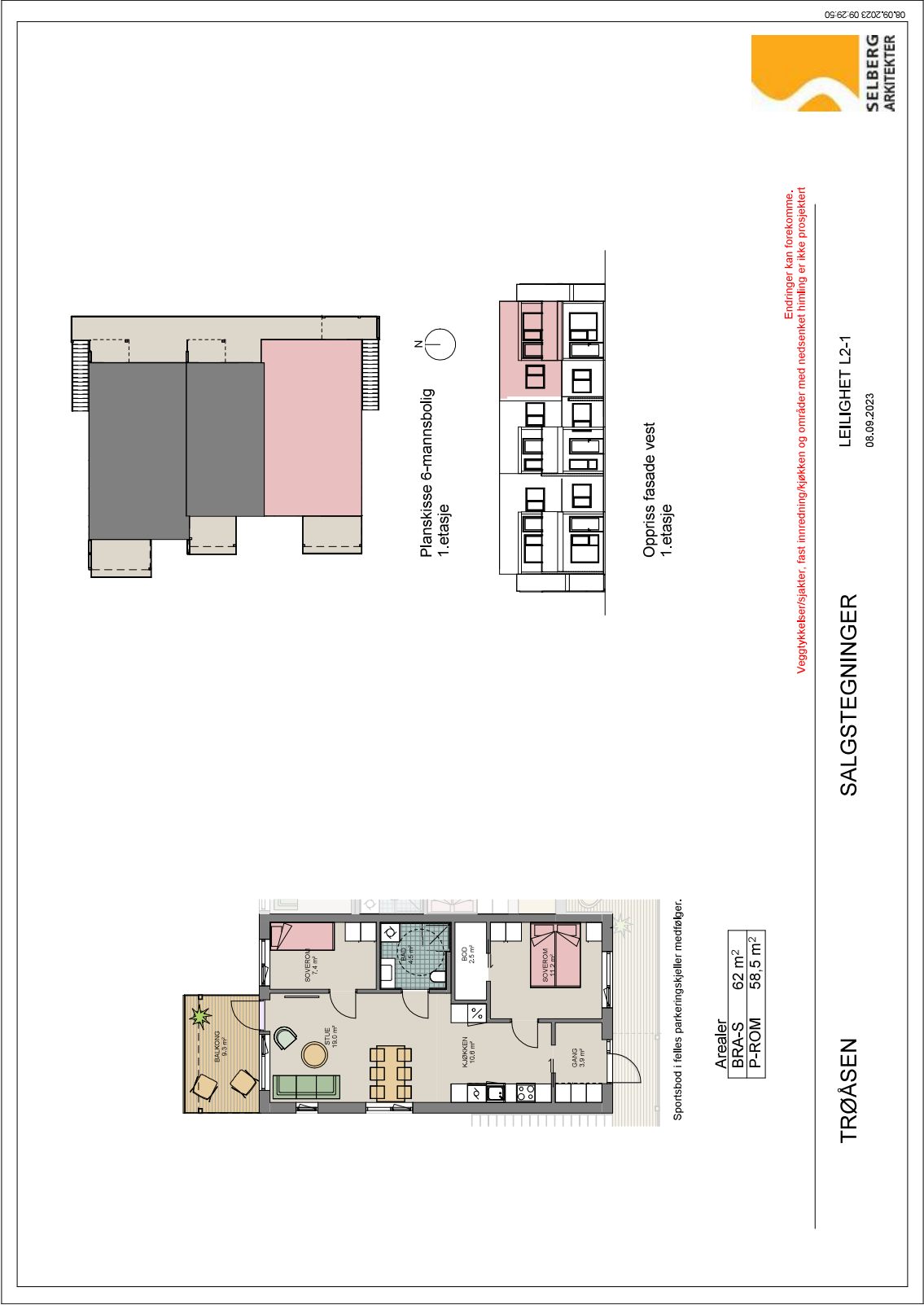
TRØÅSEN

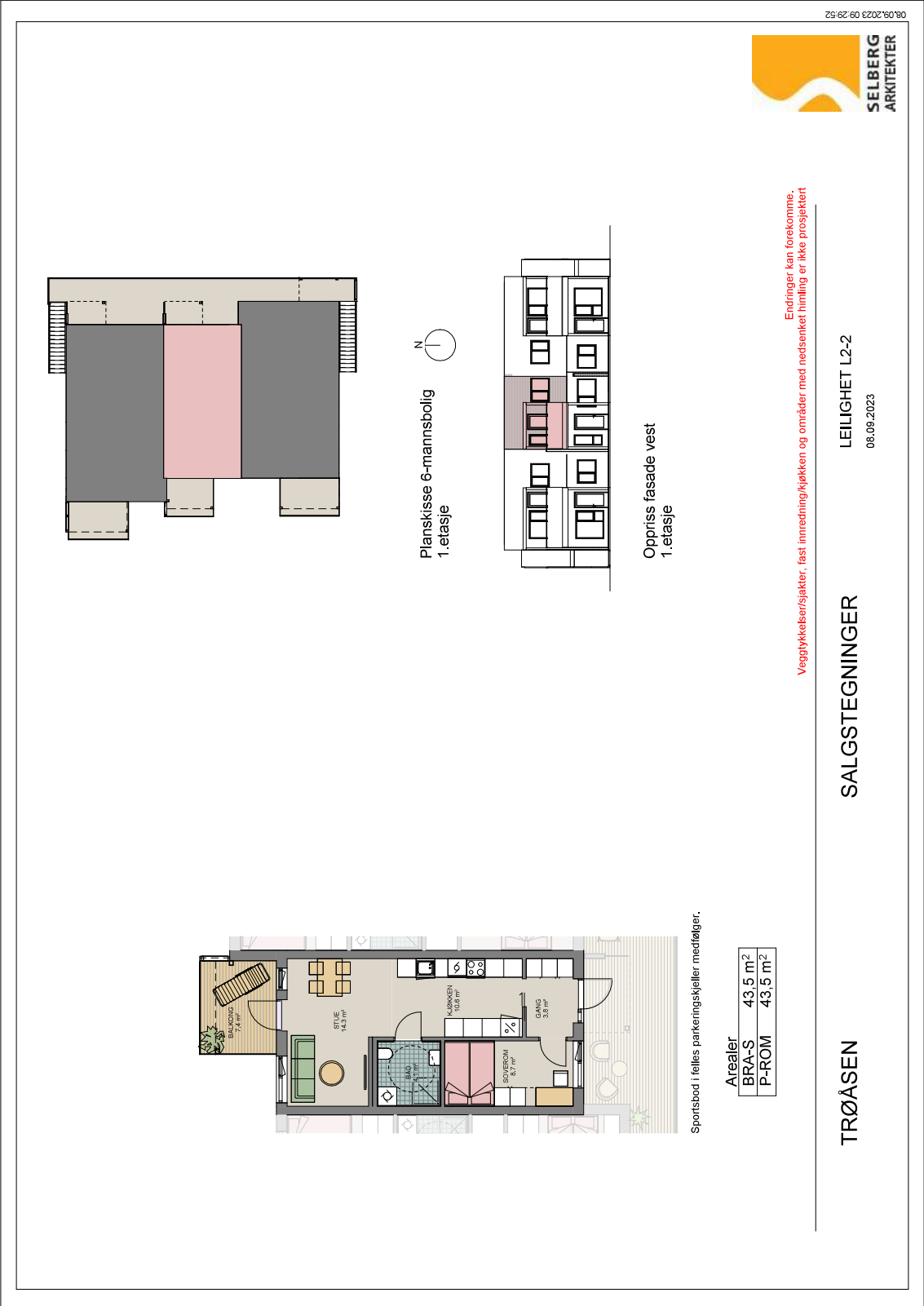
SALGSTEGNINGER

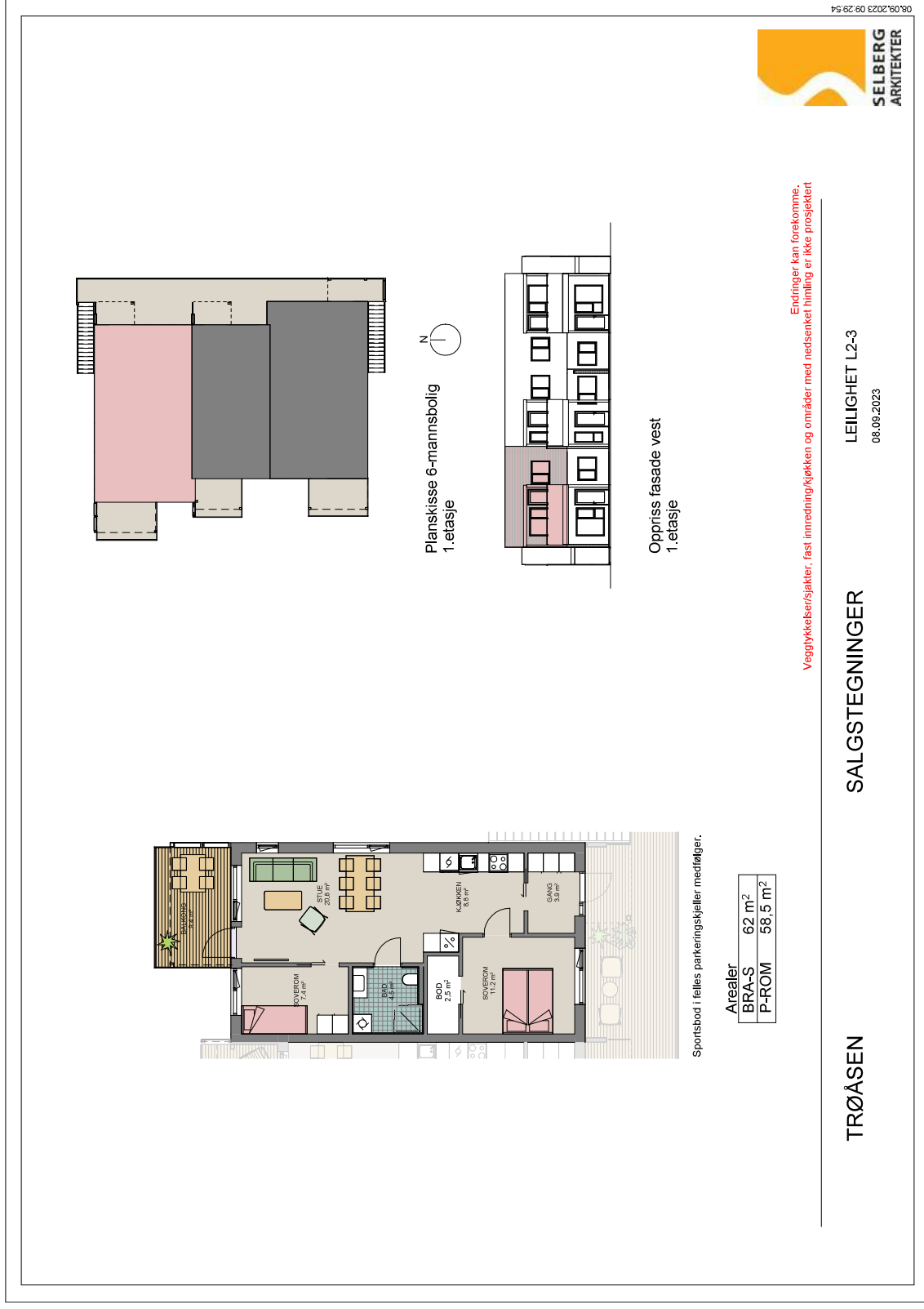
LEIGHET L1-3

08.09.2023











Oppdragsgiver:	Trøåsen Nord AS
Prosjekt:	Trøåsen
Tegningsstatus:	Rammesøknad
Tegningsnavn:	Situasjonsplan
Dato:	14.03.2023
Skala:	1 : 1000
Prosjekt nr.:	21052
Prosjekt nr.:	km²
Prosjekt nr.:	A101

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

Innledning

Utbyggingsprosjektet Trøåsen i Klæbu i Trondheim kommune, består av ulike typer boliger. Denne beskrivelsen gjelder leiligheter.

Generelt

Alle krav til lydverdier, tilgjengelig boenhet og øvrige krav i plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter, følges og ivaretas av utførende totalentreprenør.

Vei og fellesreal vil eies og driftes i fellesskap. Private stikkveier.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Tomt/utomhus-fellessanlegg

Tomten opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Det understrekes at prospektets utomhusplan ikke er bindende med tanke på detaljutforming av uteområder med hensyn til beplantning, utstyr etc., og at salgsprospektet kan inneholde utstyr som ikke blir levert.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utomhus arealene kan ha en senere ferdigstillelse på grunn av tidspunkt for salg og avtale om overtakelse. Dette vil ikke være å oppfatte som en mangel ved overtakelse.

Veier og parkeringsplasser

Opparbeides i samsvar med utomhusplan. Parkering i p-kjeller.

Avfallshåndtering

Avfallsbeholdere opparbeides i henhold til offentlige krav. Plasseres på egnet sted.

Ustikking/plassering

Utbygger forbeholder seg retten til å heve / senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.

Boder

Det leveres 1 stk bod innvendig i leilighet (gjelder ikke leil. L 1-2 og L2-2) og en stk bod i p-kjeller.

Postkasser

Postkasser plasseres på egnet sted.

Vann og avløps(VA) – anlegg

Det opparbeides og leveres VA- anlegg utført etter kommunal godkjent plan. Det leveres stikkledninger fra hovedanlegg og frem til inntak ved hver boenhet. Takvann føres til overvannsnett i henhold til godkjent teknisk løsning.

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

Bæresystem

Byggeværket bygges i trevirke. Etablert på betongplate på mark. Trebjelkelag med nødvendige stål-/limtredragere.

Yttertak

Isolasjonstykkelse i tak er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor energirammer i TEK17.

Etasjeskiller/gulv

Utføres etter krav til bæreevne, stivhet, varmetap, lys, brann og fuktmotstand iht. gjeldende forskrifter og standarder.

Utvendige vegger

Utvendige vegger utføres etter krav til bæreevne, stivhet, varmetap, lys og brann etter gjeldende forskrifter og standarder. Isolasjonstykkelse i yttervegg er basert på beregning og dokumentasjon av at boligens samlede energi- og effektbehov ligger innenfor energirammer i TEK17.

Oppbygging yttervegg

Kledning, luftspalte, vindspørre, isolert bindingsverk, dampspørre, 48mm isolert innvendig påføring,sparklet og malt gips eller tilsvarende oppbygging.

Vinduer og utvendige dører

Leveres i henhold til fastsatte energi-, brann og lydkrav, og med funksjonskrav i henhold til tekniske forskrifter. Fabrikkmalt.

Innerdører

Innvendige dører leveres hvite ensfarget, glatte dørblad/ skyvedører med hvitmalt karmer, foringer og synlige spikerhull. Låser og beslag i stål.

Lettvegger:

98mm isolert bindingsverk, sparklet og malt gips på hver side.

Baderom:

Flis med nødvendig underliggende membranlag, tynnrettet gulv med varme. Veggtykkelse i de enkelte enheter kan variere grunnet føringer for tekniske installasjoner. Konstrueres etter tekniske forskrifter.

Baderom leveres med vegghengt toalett. Vask og innredning leveres i henhold til

rombehandlingskjema og vedlagte tegninger. Ett- greps batteri for dusj og servant.

Det leveres dusjhjørne med sluk på bad. Kran og avløp for vaskemaskin monteres på bad.

Himlinger

Himling leveres i hvitmalt gips. Det skal være skjulte rørføringer for tekniske installasjoner i himling, med det kan være nødvendig med innkassinger som helt eller delvis nedføres

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

Standard romhøyde er min 2.4m. På bad og evt. wc, gang/entre, bod og soverom kan utbygger velge å senke takhøyden til inntil 2.20m.

Balkong/ terrasse

Utformingen av rekkverk vil være i stål/glass eller trevirke.
Balkong - og terrassedør leveres med godkjent åpningsmulighet for rømning i henhold til brannkonsept.

Takrenner, nedløpsrør, pipe og kanaler

Takbeslag, takrenner, takrennekroker, nedløpsrør og holdere for nedløp leveres plastbelagt.
Overvann fra tak fordryes på egen tomt.

Kjøkken-kjøkkeninnredninger

Kjøkkeninnredning fra Aubo, JKE eller lignende med innebygde hvitevarer, inngår i leveransen.

Det leveres følgende hvitevarer til kjøkken:

- Oppvaskmaskin
- Kjøleskap med frysedel
- Komfyr og plateopp

Det kan forekomme avvik fra arkitektens tegninger av kjøkken på salgstegningene og de gjeldende kjøkkentegningene. Kjøkkenbilder i prospekt er kun retningsgivende.

Utbygger forbeholder seg retten til å velge leverandør av kjøkken og bad.

Tilvalg

Avhengig av byggearbeidets fremdrift, kan den enkelte kjøper få en begrenset mulighet til å variere standarden på sin enhet, etter en på forhånd priset tilvalgsliste. Dette forutsetter imidlertid at fremdriften gjør dette mulig. Det er ikke mulig å endre på plassering av komponenter som forutsetter endring av føringer for tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke kreve endringer som overstiger 15% av boligens totale kjøpesum, jfr. Bustadsopptøringsloven § 9.

Endringer vil være begrenset til:

- Type parkett
- Type dører
- Farge på vegger
- Tapet/ strie på vegger
- Type flis
- Farge på trapp
- Tilvalg el- anlegg, ekstra stikk/ TV- og datauttak
- Kjøkken- og baderomsinnredning

Endringer forutsetter at avtaler med bestilling ikke er gjort hos leverandør. Utbygger kan kreve tilleggsfrist dersom endringer er av en slik karakter at dette blir nødvendig.

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

Energi

I henhold til energikrav fastsatt i TEK 17.

Oppvarming

Elektrisk med panelovner. Varme i gulv på baderom og gang.

Ventilasjon

Som standard leveres balansert ventilasjon, med nødvendig varmegjenvinning. Aggregat plasseres i bod. Der det ikke er bod plasseres aggregatet i kjøkkenskap. Inn- luft i alle tørre rom, utsug på kjøkken og bad. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassing, eller i nedforet himling.

Sanitær

Rørføringer skal hovedsakelig monteres skjult, evt. innkasses.
Det skal leveres rør-i-rør system i alle enheter. Fordelingsskap monteres på egnet sted.

Elektriske installasjoner

Elektriske føringer ligger hovedsakelig skjult, bortsett fra enkelte føringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og bod.

Sterk-/svakstrøms anlegg

Det føres frem sterk- og svakstrømsanlegg til området med tilknytning til hver boenhet. Anlegget legges i jordkabel og utføres i henhold til offentlige/kommunale krav. Fremføring av rør og tilkobling til bredbånd/kabel-tv antenneanlegg til hver boenhet. Sikringssskap og fordelerskap for svakstrøm, plasseres på egnet sted.

Ringeanlegg

Det monteres ringeknapp ved ytterdør.

Belysning

Downlights på bad og i gang. Bod og soverom leveres med lamper i tak. I stue /kjøkken leveres kontakter ved tak. Utelys på veranda og ved hovedingangsdør, utelamper.

Brannslukningsutstyr og røykvarsler

Det leveres 1 stk pulverapparat pr enhet, 6 kg.
Brannalarmanlegg leveres i henhold til forskrift.

Byggregjøring

Boligen ryddes innvendig og utvendig for alt byggavfall før overlevering. Byggregjøring utføres før overlevering. Kjøper må selv utføre ytterligere rengjøring.

Øvrige kjøpsforhold

Utbygger forbeholder seg retten til å foreta forandringer i materialvalg, valg av leverandører og konstruksjoner, forutsatt at opprinnelig funksjon og kvalitet opprettholdes.
Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis etter offentlige pålegg.

Tegninger og bilder i prospektet er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan- og

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

fellesområder og drift og vedlikehold av energi/ nettverk.

Trøåsen leiligheter BKS8– Leveransebeskrivelse

fasadetegninger som vedlegges kontrakt.
Beplanting og blomster, innredning, tepper, møbler, markiser, og annet tilbehør utover det som er beskrevet ovenfor, leveres ikke.
Det tas forbehold om at det kan være mangler i sjakter og føringsveier for VVS installasjoner som er inntegnet og at endringer av disse vil kunne forekomme i byggeprosessen. Innkassinger vil ha varierende størrelse.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveranse følgende:

- Ferdig oppført bolig i henhold til kontrakt og kontraktsdokumenter
 - Opparbeidelse av tekniske anlegg og installasjoner, betong- og fundamentarbeider.
 - Nøkkelklar bolig etter gjeldende standard, TEK 17, tegninger og øvrig prosjekteringsmaterieil.
 - Hvitevarer til kjøkken – Oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel, komfyr og platetopp, iht. kjøkkentegninger.
- Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter ikke leveransen:
- Varmeovner eller varmeanlegg ut over det som er angitt i dette dokumentet.
 - Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokumentet.
 - Utstyr og innredninger som på arkitekttegninger er vist med stiplet linje, dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelføringer).
 - Møbler, innredning som vist på tegninger.
 - Garderobeskap

Presiseringer

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørring. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Vi gjør oppmerksom på at utbygger ikke påtar seg reklamasjonsansvar for utbedring av siltasjeskader på innvendige flater, som malte flater og parkett, som evt. kan oppstå grunnet overnevnte etter overtakelse av leiligheten eller feil vedlikehold.
Listverk vil ha synlige spikerhoder.

Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats.

Kjøper gjøres oppmerksom på at skisser, 3D-tegninger, bilder, fotos m.m. i prospekt og annonserer er av illustrativ karakter. Dette materialet kan vise mengde, type innredning og detaljer m.m som ikke nødvendigvis inngår i den ferdige leveransen. Dette materialet er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og er derfor ikke retningsgivende.

Utbygger påtar seg HMS- ansvar etter byggherreforskriften, under byggeperioden.

Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet. Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet statiske utformingen av bygget.

Offentlige forhold

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

05.07.2023.

ROMBEHANDLINGSSKJEMA TRØÅSEN LEILIGHETER

Rom	Golv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Ventilasjon	Annet
Stue	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males. Ferdig overflatebehandlede dører og vinduer med tilpasset listløsning. Synlig innfesting av listverk.	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Opplegg for TV/data. Tastikk m/bryter		Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Kjøkken	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males.	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Komfyrvakt. Tastikk med bryter. Downlights under overskap.	Oppvask-kum m/ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard Vannstopper/lekkasje-sikring Evt. fordelerskap.	Kjøkkenavtrekk. Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	Hvitevarer inngår i standard leveranse. Mulig tilvalg
Entre/VF/Gang	Flis/parkett. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males.	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Downlights Ringeklokke. Varmekabler under flis		Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bod innvendig	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister	Vegger kles med gips, sparkles og males.	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter.			Fordeleskap Aggregat for balansert ventilasjon. Der det ikke er bod plasseres aggregat i kjøkkenskap.

05.07.2023.

Soverom	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males.	Sparklet og malt gips.	I htt NEK 400:2018 Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon i htt. forskriftskrav.	
Bad	Membran og keramiske fliser.	Membran og keramiske fliser.	Sparklet og malt gips.	I htt NEK 400:2018 Spotter med dimmer. Lysarmatur over speil eller integrert i vegghengt speil. Gulvvarme.	Servant. Ettgreps batteri for dusj og servant. Dusjhjørne. Veggmontert wc med utenpåliggende/ innebygd susterne. Kran/avløp til vaskemaskin. Gulvsluk. Gulvvarme.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	Baderomsinnredning
Terrasser / balkonger	Trevirke	Fasade og rekkverk iht. beskrivelse.	Trevirke/ platekleddning terrasser og balkonger.	Dobbel stikkontakt Belysning, lampe på vegg			

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 fritliggende og konsentrert småhusbebyggelse i nordre del av områdeplanen Gjellan Trøåsen. Fjernvirkning av foreslått bebyggelse, ivaretagelse av områdets stedeagne landskapstrekk og frodig grønnsstruktur, samt trafikk sikre bomiljø har vært vektlagt i planen.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boliger (1110)
 - o Fritliggende småhusbebyggelse (1111)
 - o Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - o Barnehage (1161)
 - o Energianlegg (1519)
 - o Lekeplass (1610)
- Sanitærdsel og teknisk infrastruktur
 - o Kjøreveg (2011)
 - o Fortau (2012)
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
 - o Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - o Kollektivholdeplass (2073)
- Grønnsstruktur
 - o Grønnsstruktur (3001)
- Hensynssoner
 - o Frisksone (H140)
 - o Høyspenningsanlegg (H370)
 - o Bevaring kulturmiljø (H570)
 - o Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)
 - o Bevaring naturmiljø (H560)
 - o Flomveg (H320)
- Bestemmelsesområde
 - o 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 uteppholdsareal og adkomst. Ny bebyggelse skal ta hensyn til terreng i illustrasjonsplanen både på byggetomten og mot nabolomtene, 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, småbarnslekkeplass og nærelleplasser, samt turveger tilhørende det aktuelle byggetrinn i samsvar med vedlagte illustrasjonsplan. Moblering, forstøttningsmur 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 tiliggende 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 tilfredsstillende krav i NS 8175 klasse C, og foringer 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 følgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper følgjengere, inkludert personer med bevegelses- og orienteringsnedsettelse.

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 hvilerpos 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 fariig 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 besøksparkering 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 boliggatea reduseres til et minimum. For å sikre trafiksikkerheten 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 vegger, skal dimensjoneres for framtidige flomsituasjoner. Nødvendig fordroyning skal etableres. Tverfall 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

Fritliggende småhusbebyggelse – BFS1-BFS10, B1-B2

I delfellene tillates det oppført frittliggende småhusbebyggelse som eneboliger og tomannsboliger.

B1 og B2 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-BKS11

I delfellene tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse som flermannsboliger, kjedehus og rekkehus.

Barnehage o BBI

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 tilpassning vektlegges, med formål å redusere fjernvirkningen av prosjektet og sikre et bredt grønndrag med frodig vegetasjon. Behandling av vegetasjon skal vises i utomhusplan, jfr. pkt. 3.1.

Grad av utnyttning

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.

Utareal

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.

§ 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, vegrekverk, skjæringer, fyllinger, grøfter og snooपlag.

§ 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 stedege 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 stedege 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 tiliggende 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 frisiktsonen 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 Farconråde 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 trykkokkingsstasjon.

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. Kullgropeene er automatisk fredet etter kulturminneloven § 4. Det samme er en sikringsson 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 fredede kulturminner på Trøåsen nordre. Innenfor hensynssonene, 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 sikringssoner, eller framkalle fare for at dette kan skje. Den naturlige vegetasjon skal tas vare på. Eventuelle tiltak må onskøes og godkjennes av rette kulturminnemyndighet.

6.5 Bevaring naturmiljø, H_560_1 - H_560_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 oppretholdes 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 etterstribes en naturlig uforming med mest mulig variasjon av kantvegetasjon, bunnsubstrat, stryk, kulper og stensetting 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 ivarett 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

Bestemmellesområde #1 Frigivelse av kulturminne

De berørte autonomt fredsede kulturminner id. 107208 og 108535-1 og 2, som er markert som bestemmellesområde #1 i plankartet kan fjernes uten vilkår om videre arkeologisk granskning.

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFORING

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, støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet 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 for bygge- og anleggsarbeidene kan igangsettes.

8.2 Utomhusplan

Igangsettingstillatelse kan ikke gis for utomhusplanen er godkjent av kommunen.

8.3 Tekniske planer

For igangsettingstillatelse kan gis skal tekniske planer som vegg- og skitplan, og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt være godkjent av kommunen.

8.4 Geoteknisk prosjektering

Geoteknisk/ingeniørgeologisk prosjektering skal være ferdig for 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 boligbyggingen 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. For 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 tiliggende 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 usettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.6 Turveger

For det gis brukstillatelse for første/siste? tiliggende delfelt, skal turveg mellom boligområder være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstillelse av turveg usettes 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)

<i>Dette er et foreløpig utkast til vedtekter for Trøåsen Velforening.</i>	
VEDTEKTER FOR TRØÅSEN VELFORENING	
1. gang vedtatt: "Klikk her, og skriv dato for avholdt konstituerende årsmøte!"	
§ 1 Navn og beliggenhet Foreningens navn er Trøåsen Velforening, som ligger i klæbu i Trondheim kommune. Området som omfatter velforeningen er inntegnet på vedlagt kart, som inngår som en del av vedtektene.	
§ 2 Formål og eierforhold Velforeningen skal stå som eier av eiendommen angitt på vedlagte kartskisse, og som omfatter felles infrastruktur i området, hhv. interveier, parkeringsplasser, grøntarealer, hagestue og lekearealer, etter at tomtar for utbygging av boliger er fradelt. Denne bestemmelsen blir oppdatert til å gjelde de faktiske forhold når området er ferdigstilt. Endring av denne bestemmelsen foretas av foreningsfører uten behandling i årsmøte. Foreningens formål er å ivareta medlemmenes felles interesser i området og søke å utvikle stedet til et trygt og godt bopli. Foreningen skal sikre hensiktsmessig drift, vedlikehold og utvikling av velforeningens område / eiendom. Velforeningens styre utarbeider eget reglement gjeldende for hagestua, som bl.a. gir medlemmene informasjon om rettigheter og plikter.	
§ 3 Medlemskap Nåværende og fremtidige eiere av boliger innenfor velforeningens område har rett og plikt til å være medlemmer. Det skal på alle eiendommene tinglyses pliktig medlemskap i foreningen. Medlemmene er forpliktet til å følge velforeningens vedtekter og vedtak fattet i foreningens styrende organer. En husstand har ett medlemskap. For eiendommer som eies av en juridisk person, som for eksempel et selskap, en stiftelse eller en sammenslutning, utøves medlemskapet av en representant som innehar retten til å forplikte selskapet/stiftelsen/sammenslutningen iht. firmaattest.	

§ 4 Medlemmers plikter, kontingent Medlemmene plikter å delta i drift og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer gjennom innbetaling av kontingent. Kontingenten kan kun benyttes i overensstemmelse med foreningens formål. Etter vedtak på årsmøtet skal styret hvert år kreve inn et beløp (kontingent) fra hvert av medlemmene. Beløpet fastsettes i foreningens budsjett. Kontingenten skal fordeles likt per medlem i velforeningen. Medlemmene innbetaler til foreningens bankkonto etter regning, to ganger pr. år innen 1. januar og 1. juni, den kontingent årsmøtet har fastsatt. I saker som krever felles finansiering ut over de midler styret årlig får til disposisjon gjennom kontingenter, kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.	
§ 5 Årsmøte Foreningens øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd eller når minst 10 prosent av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Styrets leder innkaller skriftlig til årsmøte og ekstraordinært årsmøte med minst to høyst fire ukers varsel. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet. Saksdokumenter skal være tilgjengelig for medlemmene minst en uke før årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen. Årsmøtet ledes av styrets leder, møtet kan også velge annen møteleder. Årsmøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Ved avstemninger har medlemmene én stemme pr. husstand. Årsmøte behandler: a) Årsmelding fra styret b) Årsregnskap c) Andre saker som er nevnt i innkallingen d) Valg av styremedlemmer Vedtak i årsmøte og ekstraordinært årsmøte fattes med alminnelig flertall av avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Avstemning skjer skriftlig hvis noen ber om det.	
§ 6 Medlemsmøter Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut. Det søkes å oppnå at det holdes minst ett medlemsmøte mellom hvert årsmøte.	
§ 7 Styret Ved etableringen av velforeningen velges et interim-styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Når minimum 70 % av boerhetene som er omfattet av velforeningen er omsatt,	

skal det velges et fullstendig styre bestående av én leder og 3 – 7 medlemmer. Styret er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge 2 varamedlemmer til styret.

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år, varamedlemmer velges for 1 år. Ved første ordinære styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret.

Dersom det er valgt varamedlemmer til styret kan de møte på samtlige styremøter.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap forplikter foreningen ved sine underskrifter.

Styret skal iverksette årsmøtets vedtak og bestemmelser samt forvalte foreningens eiendeler/eiendom, herunder føre kontroll med foreningens økonomi. Etter behov kan styret oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.

Styret skal etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter og representerer foreningen utad.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et flertall av styremedlemmene kan kreve at styret sammenkalles. Styret fører protokoll over saker til behandling og vedtak.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene, deriblant leder, er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har fungerende leder dobbelstemme.

Styret ansetter forretningsfører som står for innkrevingen av kontingent og oppfølging av innbetalingen av denne, føring av regnskap, betaling av løpende utgifter til vedlikehold og lignende, samt utarbeidelse av årsbudsjett og årsregnskap. Forretningsfører skal ha anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/ registrering av eierskifte i forbindelse med salg. Behandlingsgebyret betales av kjøper og selger.

Styret engasjerer vaktmestertjeneste som skal stå for stell og vedlikehold av foreningens fellesarealer.

§ 8 Avsetning til vedlikehold

Årsmøtet vedtar nødvendigheten av avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på velforeningens område.

§ 9 Mislighold, vedtektsendring, oppløsning, sammenslutning og deling

Ved unnlatelse av å betale pålagt kontingent til foreningen fastsatt av foreningens årsmøte, kan foreningen gå til utpanting av den enkelte husstand for å inndrive sitt tilgodehavende pluss omkostninger.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Blir oppløsning vedtatt med 100% enighet, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 100% enighet. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå

avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre sammen med en uavhengig advokat, og få stilling som avviklingsstyre om intet valg foretas.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavgjørelse tilfalle det formål foreningen arbeider for å fremme. Formålet bestemmes av avviklingsstyret. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over.

Kart over de 69 medlemmene i velforeningen (foreløpig utenomhusplan):



Dette er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet Trååsen Parkeringskjeller. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som er knyttet til denne anleggseiendommen, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innsendelse av seksjoneringsbegjæring. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.

Vedtekter

for

Sameiet Trååsen Parkeringskjeller

1. gang vedtatt: "Ikklkk her, og skriv dato for avholdt konstituerende årsmøte!"

§ 1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Trååsen Parkeringskjeller.

§ 2 Formål og virkemidler

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets eiendom med bygninger, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

Sameiets styre skal samarbeide med styrene i de øvrige boligsameiene i Sameiet Trååsen i saker av felles interesse.

§ 3 Sameiet, sameiets eiendom

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierseksjoner og evt. eiendommer tilknyttet Trååsen, har tinglyst eierandeler som realandel knyttet til eiendommen, herunder p-kjeller, fellesrom/fellesområder, boder og installasjoner, heishus mv. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel.

Sameiets eiendom består av gnr xx, bnr xxx i Klæbu i Trondheim kommune. Eiendommen er registrert som anleggseiendom, og inneholder 52 p-plasser.

Parkeringskjelleren er felles for totalt 43 bo-enheter (jfr. kart vedlagt som bilag 1), knyttet til hvv: Sameiet 1 – 8 eierseksjoner
Sameiet 2 – 6 eierseksjoner
Boligeiere i xxxxx

Utbygger har rett til å foreta fortløpende vurdering om endelig organisering av parkeringskjelleren. Dette innebærer at utbygger har rett til å utvide parkeringseiendommen til også å gjelde større areal og flere sameier tilknyttet. Se for øvrig § 13.

Inntil alle boligsameiene og boligeiendommer er ferdigstilt innehar utbygger, Trååsen Nord AS, grunnbokshjemelen til sameiets område. Selv om utbygger innehar hjemmel, anses eiendommen for overtatt enten ved at den tas i bruk eller ved at den registreres i enhetsregisteret. Sameiet er således forpliktet til å betale kostnader for kommunale avgifter, eiendomsskatt mm.

§ 4 Sameiernes bruk av eiendommen

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr. §§ 5 og 6. For øvrig gjelder lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike p-plasser.

Følgende eiendommer disponerer p-plass:

xxx

xxx

xxx

Sameierne har forkjøpsrett på de overskytende p-plassene, 9 stk. Hver enkelt sameier kan maksimalt eie 2 stk p-plasser. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra eiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på eiendommen.

§ 5 Disposisjonsrett over sameiandel

Eierandelen følger eierseksjonen/boligen ved salg. Sameierne kan ikke pantsette, selge eller på annet vis disponere sin eierandel uavhengig av eierseksjonen/boligen realandelen er knyttet til.

Bestemmelsen om salg i første ledd gjelder ikke andeler eid av utbygger (uten realtilknytning). Bestemmelsen i første ledd gjelder heller ikke ved salg av plassen til en annen sameier i Trååsen Parkeringskjeller. Salg skal godkjennes av styret og styret kontrollerer at ny realtilknytning opprettes på riktig bolig.

En sameiandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass og eventuelt bod. Parkeringsplasser og boder tildeles av utbygger ved overtakelse av boligen. Styret oppbevarer en oversikt over hvilke parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte seksjonseier / boligeier.

Den enkelte sameier kan etablere eget abonnement for elbil-lading knyttet til sin p-plass. Det er tilrettelagt for slikt abonnement fra en bestemt tilbyder.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre sameiere i Trååsen Parkeringskjeller. Dette regnes ikke som næringsvirksomhet jfr §4. Utleie/utlån for mer enn en måned av gangen skal på forhånd varsles skriftlig til sameiets styre. Dersom en leietaker/låntaker gjentatte ganger misligholder sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å si opp leie-/låneforholdet.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede.

Noen vil få tildelt en slik plass som standard, men må akseptere at styret pålegger bytte dersom en sameier har behov for parkeringsplass tilpasset funksjonshemmede. Dette gjelder bare i tilfeller der sameieren med funksjonshemming disponerer en annen parkeringsplass i parkeringskjelleren, og

bruksoveriatingen skal skje mot at den sameier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen.

Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemming kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemming har tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede» eller annen tilfredsstillende dokumentasjon for sitt behov. Deresom det kommer kostnader til byttet, f.eks ved merking av plassen eller flytting av elbil-lading, skal den med behov for tilpasset plass betale denne kostnaden.

Styret i Sameiet behandler henvendelser som gjelder krav om bytte fra sameierne. Styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen.

§ 6 Betaling av kostnader

Sameiets kostnader skal dekkes av sameierne. Den enkelte sameier skal betale et forskuddsbeløp til dekning av sin andel av kostnadene. Styret vedtar årsbudsjett og fastsetter forskuddsbeløpet på grunnlag av dette. Sameiet har eget driftsregnskap.

Kostnadene skal fordeles med lik andel pr. parkeringsplass. Boligsameiene faktureres samlet halvårlig eller kvartalsvis etter antall andeler per sameie. Disse innkrever forskuddsbeløpene i forbindelse med sine felleskostnader. Elere av rekkehus og eneboliger faktureres direkte med samme frekvens som boligsameiene.

Beløpene betales fra overtakelsesdato av eierseksjon / boligeiendom tilknyttet til sameiet.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Oppvarming
- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt
- Belysning
- Høis
- Kostnader ved forretningsførsel
- Vaktmester og evt andre driftskostnader som blir vedtatt i sameiet.
- Strøm, port og ventilasjon

Ved endring av eier som faktureres direkte, betales eierskiftegebyr direkte til forretningsfører etter dennes gjeldende satser.

Oppstartsbestemmelse: Utbygger eier eierandeler til usolgte parkeringsplasser, og svarer for deres kostnader.

§ 7 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes når boligsameiene i Trøåsen har avholdt sine ordinære årsmøter, og senest innen utgangen av august.

Forut for det ordinære sameiermøtet skal styret varsle om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og sendes ut minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- årsregnskap for foregående kalenderår
- fastsettelse av styrehonorar
- informasjon om styrebehandlet budsjett og kontingent
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

I utbyggingsfasen utgjøres det totale antall stemmer av de til enhver tid solgte eierandeler.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig, eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være eier i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Med de unntak som følger av vedtektene fattes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Ved valg med flere enn to kandidater til et verv, anses den som får flest stemmer som valgt.

Følgende unntak krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst 10% av sameiene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte.

Innkallingen sendes ut minst åtte dager før møtet, med mindre spesielle situasjoner tilsier det. Da gjelder en frist på minimum tre dager.

§ 9 Sameiets styre

Styret skal bestå av 3 – 5 medlemmer, hvorav en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

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

Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 10 Styrearbeidet

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.

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.

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.

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11 Inhabilitet og taushetsplikt

Ingen kan delta i styrebehandling eller avstemming på sameiermøtet om avgjørelse av noe spørsmål der de selv eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse.

Tillitsvalgte, forretningsfører og eventuelle ansatte i sameiet har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i sameiet får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 12 Oppløsning

Sameiet kan kun oppløses dersom eiendommen skal innlemmes i et felles sameie for alle eiendommene som eier ideell andel.

§ 13 Diverse bestemmelser

Ved salg av eierseksjoner som har tilknyttet eierandel i dette sameiet plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

§14 Overgangsbestemmelser

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, noe som også gjelder for parkeringskjelleren.

Inntil prosjekterte boligeiendommer og parkeringskjelleren er ferdig utbygget, er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/ringg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli noen rakeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Utbygger forbeholder seg retten til å vedta om parkeringskjelleren skal kunne utvides og dermed omfatte flere eiendommer eller ikke.

Denne vedtektbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggsseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.

Inntil det er usolgte enheter eller deler av eiendommen ikke er ferdigstilt har utbygger eller den utbygger utpeker, rett til å sitte i styret, fortrinnsvis som styreleder.

Bilag 1



Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgstart. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av sameieforholdet, og det tas forbehold om senere endringer, bl.a. i forbindelse med innmeldelse av seksjoneringsbegjæring. Alle tillatelser til deling osv. foreligger ikke, og det tas spesielt forbehold om at det kan bli endringer som følge av at planlagt organisering av eiendommen ikke godkjennes av kommunen. Endelige vedtekter vedtas på konstituerende årsmøte i sameiet.	
VEDTEKTER FOR Sameiet Trøåsen 2 Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65	
1. gang vedtatt: "[Klikk her, og skriv dato for avholdt konstituerende årsmøte]" 1. gang vedtatt: "[Klikk her, og skriv dato for avholdt konstituerende årsmøte]"	
INNLENDEDE BESTEMMELSER § 1 NAVN OG FORMÅL Sameiets navn er: Sameiet Trøåsen 2 Sameiet omfatter eiendommen: "[Klikk her, og skriv gnr/bnr, samt kommune]" Eiendommens (foreløpige) adresse er: "[Klikk her, og skriv eiendommens adresse]" Sameiet er iht. seksjoneringsvedtak oppdelt i 6 seksjoner som er seksjonert til boligformål. Fastsettelse av seksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er fellesareal. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens felles interesser. Disse vedtektene regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen. Eier av hver seksjon har eksklusiv bruksrett til sin seksjon – hoveddel og tilleggsdeler – i henhold til tinglyst seksjoneringsvedtak. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsvedtaket, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet, samt de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige. I tillegg skal det etableres egen velforening for beboerne i området, med pliktig medlemskap, og den enkelte seksjonseier plikter således også å overholde velforeningens vedtekter.	

§ 2 SÆRLIGE BESTEMMELSER Om parkering og boder: Parkeringskjelleren med gnr xx, bnr xx er fradelt som egen eiendom (anleggseiendom). Parkeringskjelleren er organisert som et tingsrettslig sameie, Sameiet Trøåsen Parkeringskjeller. I tillegg til parkeringsplass, gis alle boligseksjoner rett til bruk av en bod i parkeringskjelleren. Alle forhold som gjelder rettigheter og plikter i forbindelse med bruk av parkeringskjelleren er regulert i Sameiet Trøåsen Parkeringskjeller sine vedtekter. Den enkelte seksjonseier vil eie en ideell andel av parkeringskjelleren gjennom at det opprettes en realtilknytning, det vil si at eierandeler i parkeringskjelleren knyttes opp mot den seksjonen som disponerer retten til parkering og/eller bod. Alle boligseksjonene har tinglyst: "[Klikk her, og skriv antall parkeringsplasser og boder]" Om medlemskap i velforening: Hver enkelt seksjon har pliktig medlemskap i områdets velforening, og til å etterleve velforeningens egne vedtekter.	
§ 3 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk per e-post. Den enkelte seksjonseier plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører. Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.	
§ 4 EIERFORHOLD Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon. Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, med unntak av det som følger av eierseksjonslovens bestemmelser om utvidet rett til å erverve seksjoner for borettslag og offentlige aktører som har til formål å skaffe boliger.	
§ 5 HEFTELSESFORM For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.	

§ 6 RÅDERETT Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, og eventuelle eksklusive bruksretter. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonen kan fritt utleies for langtidsutleie. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar. Salg og utleie skal varsles styret slik at man har kontroll på hvem som eier/bor i sameiet til enhver tid, dette av sikkerhetsmessige hensyn. Den enkelte seksjon samt fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt mellom seksjonseierne. Ved vurderingen av hva som anses som unødig eller urimelig, skal det også tas hensyn til opprinnelig forutsatt bruk av eiendommen og at fellesarealene utelukkende betjener boligareal. Boligseksjonene skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke – uten sameiestyrets skriftlige godkjenning – brukes til ervervs – eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører ulempe for de øvrige seksjonseierne/boligenheten. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.	§ 7 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. 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. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Styret innkaller årsmøtet med et skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tiye dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.
--	--

§ 8 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) Regnskap for foregående kalenderår i revidert stand b) Valg av styremedlemmer c) Andre saker som er nevnt i innkallingen Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering, dersom det ikke tidligere er behandlet i ekstraordinært årsmøte. Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.	§ 9 STEMMERETTSREGLER I årsmøtet regnes stemmene etter antall boligseksjoner, slik at hver boligseksjon seksjon 1 - 8 har én stemme. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.
§ 10 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:	4

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold 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 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser 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. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om: a) vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen b) oppløsning av sameiet c) tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne Dersom det skal vedtas endringer i områder som disponeres gjennom eksklusiv bruksrett, kreves det samtykke/tilslutning fra rettighetshaver.	§ 11 GENNOMFØRING AV ÅRSMØTET Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjoner, styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg i årsmøtet. 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. Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen.
	5

§ 12 STYRET Styret skal bestå av 3 – 5 medlemmer, hvorav en leder og inntil fire andre medlemmer. Det kan i tillegg velges to varamedlemmer til styret. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styreleder og styremedlemmer velges for to år. Eventuelle varamedlemmer velges for ett år. Ved første styrevalg velges to styremedlemmer for ett år, dette for å sikre kontinuitet i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forrandsvarsel om fratredeisen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.	§ 13 STYREARBEIDET 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. 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. 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. Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid. Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.
§ 14 OM STYREMØTET Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. 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. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.	§ 14 OM STYREMØTET Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. 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. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.
	6

§ 15 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter est. §§ 38 og 39. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 16 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon og bruksretter må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 17 REVISJON OG REGNSKAP

Hvis sameiet velger å engasjere revisor, skal denne velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Eventuell revisor skal være statsautorisert eller registrert.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med 2/3 flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år. Forretningsfører har anledning til å innkreve gebyr for utgivelse av informasjon/registrering av eierskifte i forbindelse med salg.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Imboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen.

§ 20 VEDLIKEHOLD

Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Seksjonseiers ansvar inkluderer feiletaker og/eller besøkende.

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 til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsirkning eller inntakssirkning
- i) vinduer og ytterdører
- j) balkong, terrasse og markterasse ol. som inngår i seksjonens hoveddel

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr. Dersom insekter eller skadedyr oppdages, eller spor etter at slike har vært tilstede, plikter seksjonseieren å varsle styret umiddelbart.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke fasademaling, utskifting av sluk, vinduer, ytterdører og balkonger/terrasser ol.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å varsle styret skriftlig dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av bygningsmassen.

Det påhviler seksjonseierne rett og plikt til bruk og vedlikehold av fellesareal, kjøre- og gangveier, lekeplasser, veibelysning samt de vann- og avløpsledninger som ikke er offentlige.

	Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdspikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leiligheten, boder eller andre fellesrom, eller utendørs på eiendommen, med unntak av gassbeholdere for gassgrill som tillates oppbevart på balkong/veranda.
§ 21	BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER Utvendige endringer på bygningen er ikke tillatt uten styrets og evt bygningsmyndighetenes godkjenning. Rettighetshaver til område som er berørt av eksklusiv bruksrett, har dog overfor sameiet en utbyggingsrett (bod/tilbygg) på området, evt. bruksendringsrett til bioplasseringsplass – uten sameiets tilslutning. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende. Utskifting av vinduer og utvendige dører, oppsetting av markiser, endring av fasadeledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet. Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.
§ 22	FELLESKOSTNADER Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. På grunnlag av årsbudsjett utarbeidet og vedtatt av styret, skal det betales et månedlig forskuddsbeløp til dekning av disse kostnader. Ekstraordinære kostnader som påløper på grunnlag av gyldige vedtak i årsmøtet, skal i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjettet, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbølg som nevnt ovenfor. Unnløteise av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

	De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.
§ 23	AVSETNING TIL VEDLIKEHOLD Årsmøtet vedtar avsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale innkreves i den månedlige betalingen til dekning av felleskostnadene.
§ 24	MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE Dersom seksjonseieren ikke oppfyller sine plikter etter lov og vedtekter, og dette skyldes uaktsomhet fra seksjonseiers side, vil seksjonseieren kunne bli erstatningsansvarlig for det tap som oppstår på grunn av misligholdet. Dette gjelder likevel ikke dersom seksjonseieren kan godtgjøre at misligholdet skyldes hindring utenfor hans kontroll og det ikke er rimelig at seksjonseieren oppdaget eller forhindret denne hindringen. 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 tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13 jfr. Lov om eierseksjoner § 39. Fravikelse kan også kreves verfor en bruker som ikke er seksjonseier.
§ 25	ENDRINGER I VEDTEKTENE Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav.
§ 26	FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter kommer lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 til anvendelse.

Budsjett 1. driftsår
Trøåsen Velforening

Inntekter	2023
Oppstartsinntekter	345 000
Felleskostnader	383 230
Sum inntekter	728 230

Kostnader	
Syrehonorar	30 000
Arbeidsgevavgift	4 230
Forretningsførerhonorar	37 500
Diverse kontingenter	2 000
Kommunale avgifter	3 000
Adm.kostnader og porto	1 000
Møteutgifter fellesmøter	4 000
Vaktmester / driftstilsyn	35 000
Sommervedlikehold	87 500
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	10 500
Vintervedlikehold	125 000
Strøm	18 000
Forsikringspremier	1 500
Avsetning til framtidig vedlikehold	20 000
Bank- og kortgebyr	4 000
Sum kostnader	383 230

Resultat	345 000
----------	---------

Årkontingent pr medlem	5 554
Antall medlemmer	69

FORUTSETNINGER

Ovennevnte budsjett er et forslag basert på mottatt, innhentet og kjent informasjon på utarbeidelsestidspunktet. Budsjettet er basert på stipulerte kostn. Det tas forbehold om endringer i behov, priser på tjenester, prisjusteringer og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/elerbrøk.

Budsjettet baserer seg på årskostnader.

Utarbeidet av Kjeldsberg Boligforvaltning	30.06.2023
BUDSJETTET GJELDENDE FRA FØRSTE INNFLYTTING TIL DESEMBER	

Leil.nr	Eierbrøk	Enhetsfordelte FK	Eierbrøkkfordelte FK	Driftskostnader	Abonnement Kabel tv og internett	SUM FELLESKOSTNADER
1	61,5	kr	529	kr	1 119	kr
2	42	kr	529	kr	932	kr
3	61,5	kr	529	kr	1 119	kr
4	61,5	kr	529	kr	1 119	kr
5	42	kr	529	kr	932	kr
6	61,5	kr	529	kr	1 119	kr

Budsjett 1. driftsår
Sameiet 2 - 6-mannsbolig

Inntekter	1 driftsår	Fordelings- møkkel
Oppstartsinnntekter	60 000	Enhet
Felleskostnader	76 105	Eierbrøk
Fellesavtale TV og bredbånd	7 200	Enhet
Sum inntekter	143 305	

Kostnader	
Styreonorar	5 000 Enhet
Arbeidsveravgift	705 Enhet
Forretningsføreronorar	25 000 Enhet
Adm.kostnader og porto	800 Enhet
Somnervedlikehold	0 Eierbrøk
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	5 000 Eierbrøk
Filterskifte	3 600 Enhet
Strøm	2 000 Eierbrøk
Fellesavtale TV og bredbånd	7 200 Enhet
Forsikringspremier	16 000 Eierbrøk
Avsetning til framtidig vedlikehold	15 000 Eierbrøk
Bank- og kortgebyr	3 000 Enhet
Sum kostnader	83 305

Resultat	60 000
----------	--------

Antall enheter	6
Sum eierbrøk	330

FORUTSETNINGER

Overnevnte budsjett er et forslag basert på mottatt, innhentet og kjent informasjon på utarbeidelsestidspunktet. Budsjettet er basert på stipulerte kostn. Det tas forbehold om endringer i behov, priser på tjenester, prisjusteringer og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/eierbrøk. Budsjettet baserer seg på årskostnader. Kommunale avgifter og eiendomsskatt kommer i tillegg. Faktureres fra Trondheim kommune til den enkelte eier. Det blir inngått felles avtale forakssesspunkt ifm tv og internett. Utvidet tv/internettpakke bestilles av den enkelte eier.

Utarbeidet av Kjeldsberg Boligforvaltning	30.06.2023
---	------------

BUDSJETTET GJELDENE FRA FØRSTE INNFLYTTING TIL DESEMBER



Budsjett 1. driftsår
Sameiet Trøåsen p-kjeller

Intekter	2023
Oppstartsinntekter	52 000
Fellestkostnader	270 000
Sum inntekter	322 000

Kostnader	
Styrehonorar	15 000
Arbeidsgeberavgift	2 115
Forretningsførerhonorar	32 000
Kommunale avgifter	37 700
Adm.kostnader og porto	1 000
Andre tekniske anlegg, reparasjoner, service	30 000
Hels	25 000
Brannalarm	8 000
Vaktmester/ driftstilsyn	26 250
Renhold og matteleie	5 000
Diverse drift, utskiftninger og utstyr	5 000
Filterskifte	1 200
Strøm	30 000
Forsikringspremier	32 000
Avsetning til framtidig vedlikehold	15 000
Bank- og kortgebyr	4 000
Sum kostnader	269 265

Resultat	52 735
Antall p-plasser	52
Antall boder	43

Estimert pris bod pr mnd	kr	100
Estimert pris p-plass pr mnd	kr	350

FORUTSETNINGER
Ovennevnte budsjett er et forslag basert på mottatt, innhentet og kjent informasjon på utarbeidelsestidspunktet. Budsjettet er basert på stipulerte kostn. Det tas forbehold om endringer i behov, priser på tjenester, prisjusteringer og fremtidige endringer av opplyste arealstørrelser/leierbrøk. Budsjettet baserer seg på årskostnader. P-plass fordeles av utbygger ifm. kjøp.

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteter. Antall timer i døgnet har vi derimot like mange av. Så tid er en viktig fellesnevner. Uansett hvordan vi velger å bruke den. Er tiden inne for større plass? Mindre plass? Mer kvalitetstid med barna? Ingen penklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har historisk sett at nye bygg stiger i pris. Hvis du skulle bestemme deg for å selge etter en periode kan det ha vært et godt sted å plassere pengene.

De fleste utbyggere tillater kjøpere å velge kvalitet på blant annet fliser, gulv og innredning. Så slipper du å være redd for at det skal bli for upersonlig.

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVERDIERING FRA PROAKTIV PROSJEKTVEJLING?

Kjøpetilbudet innleveres til Proaktiv Trondheim ~ Syd, Organisationsnummer 939716516, Sjøstadvegen 1, 7088 Trondheim

Trøåsen

TRØÅSEN.NO



JONAS TOFTEMO
90 50 20 04
jt@proaktiv.no



ANN KRISTIN ULSTAD
41 65 57 14
annkristin@hawgruppen.no



PROAKTIV