

PROAKTIV



TRØBAKKEN 213-225



HAW
gruppen



Våre kontorer

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

NØKKEL- INFORMASJON

**Adresse**

Trøbakken 213-225

BRA-b

Fra m² til undefined m²

Dato for prospekt

26.06.2026

Byggeår

2027

BRA-i

Fra 123 m² til 151 m²

BRA-e

ca. 5 m² sportsbod.

BRA

Fra 128 m² til 156 m²

Parkering

På egen tomt. Carport.

Boligtype

Enebolig og tomannsbolig

Eierform

Selveier



INNHold

1

Nøkkelinformasjon

4

Nærområdet

7

Leveransebeskrivelse

12

Vedlegg

46

Kjøpetilbud



TRØÅSEN / KLÆBU

Kommune: Trondheim / Bydel: Klæbu

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

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 fra området, men også muligheten til et litt roligere liv med et godt overblikk på familiens hverdag.

I sentrum finner du blant annet bank, tannlege, dagligvarebutikker, frisør, apotek, bensinstasjon, blomsterforretning, restaurant og legekantor. 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.

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.

Klæbu har et rikt kulturliv, med stor allsidighet og bredde i tilbudet. Klæbu har tidligere blitt kåret til Sør-Trøndelags kulturkommune. Klæbu har flere

OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Aune	11 min 🚶
Linje 73, 112	1 km
🚗 Heimdal stasjon	17 min 🚗
Linje F6, R60, R70	12.9 km
🚗 Trondheim S	27 min 🚗
Linje F6, F7, R60, R70, R71	19.3 km
✈️ Trondheim Værnes	39 min 🚗

DAGLIGVARE

Bunnpris Klæbu	17 min 🚶
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1.6 km
Coop Extra Klæbu	18 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 StorM Senter	14 min 🚗
🏪 Apotek 1 Klæbu	18 min 🚶

SPORT

🏟️ Kulturhus (Hallsetheimen)	18 min 🚶
Aktivitetshall	1.7 km
🏟️ Klæbuhallen aktivitetssal	6 min 🚗
Aktivitetshall	3.6 km
🏊 Klæbu Treningssenter	17 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Tiller	14 min 🚗

«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



kor, blant annet Klæbu Mannskor, Klæbu Damekor, Øvre Nidelven Kammerkor og Courage. Finnes også flere kor for barn og unge. Utenom dette er det også to musikkorps, Klæbu Musikkorps og Klæbu Skolemusikkorps. På teaterfronten har også Klæbu lange tradisjoner, med teaterlaget Håssåsig i spissen.

Det er god bussforbindelse mot Trondheim sentrum og omegn. For bussavganger og rutetabeller sjekk atb.no.

Noen fordeler ved kjøp av nybygg
- Lav dokumentavgift. Du betaler kun 2,5% dokumentavgift

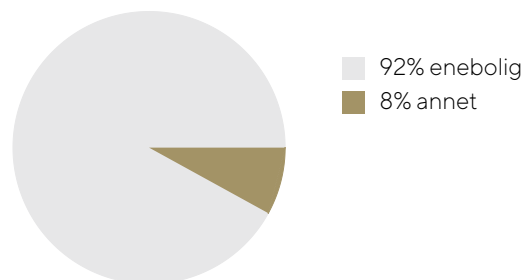
av tomteverdien - ikke av hele kjøpesummen som ved kjøp av brukt bolig. Her kan det være mye å spare.

- Ingen oppussing. Alt er nytt.
- Nye boliger er underlagt strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning etter de nyeste byggeforskrifter. Dette betyr energieffektive boliger som medfører lave kostnader til oppvarming som igjen gir deg som forbruker lavere månedlige bokostnader.
- Det at ingen har bodd i boligen før gir deg en helt spesiell følelse.
- Våre boliger selges til fastpris, så her slipper du stressende budrunder hvor boligen går langt over prisantydning.
- Bustadsoppføringslova sikrer deg fem års reklamasjonsrett ved kjøp av nybygg. Flytt inn i en fiks ferdig bolig med de nyeste standardene hvor du slipper å bekymre deg for uforutsette utgifter til vedlikehold og reparasjon.
- En stor fordel ved å kjøpe ny bolig er at du via tilvalg kan være med å tilpasse boligen etter din smak. Samtidig som du planlegger det nye drømmehjemmet ditt har du god tid til å selge din nåværende bolig. Gled deg til å flytte inn i en splitter ny bolig som er tilpasset deg og dine behov.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



BOLIGMASSE



LEVERANSEBESKRIVELSE

Generell orientering

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.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk med panelovner. Varme i gulv på baderom. Boligen leveres tilrettelagt for stålppe. Ildsted og pipe kan bestilles mot tillegg.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er

selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Beskrivelse av tomt

Tomt T3 - Trøbakken 213: ca 313 m²
Tomt T4 - Trøbakken 215: ca 305 m²
Tomt E14 - Trøbakken 217: ca 417 m²
Tomt E15 - Trøbakken 219: ca 551 m²
Tomt T5 - Trøbakken 221: ca 318 m²
Tomt T6 - Trøbakken 223: ca 308 m²
Tomt E16 - Trøbakken 225: ca 462 m²
Tomt E17 - Trøbakken 227: ca 461 m²
Hver enhet vil få egen eiet tomt.
Tomtestørrelser iht tomtedelingsplan.
Små avvik kan forekomme og vil ikke utgjøre en mangel.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter fastsettes når boligen(e) er ferdigstilt. Dette vil være i henhold til kommunens gjeldende satser. Avgifter er normalt, vann, avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing.

Det kan forekomme variasjon i avgiftene basert på forbruk.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Velforening

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening.

Info formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner. Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

Diverse

Hver bolig vil få tildelt egen matrikkel. Alle boligene på Trøåsen vil få tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening. Det er utarbeidet forslag til vedtekter og budsjett for velforeningen. Se vedlegg i salgsoppgaven.
Kostnader:

Årskontingent velforening: ca. kr. 5 554,-

Vedtekter

Utkast til vedtekter for velforening er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene på senere årsmøte. Vedtektene er et utkast, endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med etablering av velforeningen. Selger har engasjert Kjeldsberg Eiendomsforvaltning som forretningsfører på prosjektet.

Velforening

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i områdets velforening.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. 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.

Leveransebeskrivelse

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

13.09.2024 - Dokumentnr: 1950587 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:502 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:515 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:515 Bnr:15
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:517 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:517 Bnr:16
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:517 Bnr:18
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:517 Bnr:19
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Overført fra: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2024 - Dokumentnr: 1950587 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:5
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om grøfter/kummer
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
05.02.2025. Arkivref. 24/30925-3
Overført fra: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2025 - Dokumentnr: 717330 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:13

24.06.2025 - Dokumentnr: 717603 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:13
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

24.06.2025 - Dokumentnr: 717603 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:5001 Gnr:516 Bnr:13
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Trondheim Kommune
Org.nr: 942 110 464

Regulerings- og arealplaner

Området omfattes av reguleringsplan Trøasen 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.

Vei/Vann/Avløp

Boligene tilknyttes 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.

Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Boligene har bare én boenhet og ingen separat utleiedel. Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Prisinformasjon

Se den til enhver tid gjeldende prislise. 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.

Det er ingen forskuddsbetaling i prosjektet. Kjøpesummen, omkostninger og betaling for tilvalg forfaller ved overtagelse. Kjøpesummen med nevnte tillegg innbetales meglers klientkonto. Betaling kan ikke sikres med pant i den kjøpte eiendom før overtagelse 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.

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/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.

Omkostninger

Omkostninger
Tinglysingsgebyr skjøte: kr. 585,-
Tinglysingsgebyr pantedokument kr. 585,-
Dokumentavgift: kr. 18 750,-
(dokumentavgift av tomteverdi)
Etableringsgebyr velforening: kr. 625,-

Oppstartskapital velforening: kr. 5 000,-
Andel etableringskostnad, forskuttet av utbygger: kr. 20 000,-
Totalt 45 545,-
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 kan utgjør bl.a. deling av eiendom, tilkobling vann/avløp/strøm, etablering av fallsanlegg og byggrensjøring. Etableringskostnadenes størrelse er selgers økonomiske ansvar og risiko.

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

Salgsbetingelser og kjøpetilbud

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.

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. Rekvirering av D-nummer vil forbinde 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 forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Finansieringskontroll

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

Salg av kontraktsposisjoner

Kjøper kan søke om å få transportere sine rettigheter og plikter til en ny kjøper, senest 1 måned før overtagelse. Transporten krever samtykke 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 garantier ved et evt. videresalg/transport bekostes ikke av selger/utbygger.

Avbestillinger

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53 frem til overtakelse 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.

Tilvalg og endringer

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.

Arealberegninger

Det gjøres oppmerksom på at plantegninger ikke er målbare. Alle arealer som er oppgitt i forbindelse med markedsføringen av prosjektet er basert på tegninger, og er å betrakte som ca. areal. Det tas forbehold om mindre avvik fra det oppgitte arealet. Mindre avvik som følger av nødvendige endringer ved konstruksjon, innkassinger og rørføringer m.v. gir ikke grunn til reklamasjon. Arealet er gitt av arkitekt og megler har ikke kontrollmålt arealene.

Viktig informasjon

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 boliger. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere 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, fordeler-skap, 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 prosjektet 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 igangsettingstillatelser, samt andre offentlige tillatelser. Selger tar forbehold seg retten til å overdra rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakt til et annet selskap (for eksempel et utbyggerselskap). Kjøper aksepterer en

Leveransebeskrivelse

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 boliger til samme kjøper. Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte enheter

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. Sprekkdannelse i ferdige overflater som skyldes disse naturlige egenskapene i trevirket vil ikke bli akseptert som reklamasjon.

Særskilte avtaler (skal tinglyses)
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. Ved endring i eierforhold hos kjøper etter kontraktsinngivelse, påløper et gebyr til megler på kr. 5 000,- Det forutsettes at selger samtykker til nytt eierforhold.

Forbehold fra utbygger

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakt:
- byggelånsfinansiering
- endelig beslutning om igangsetting i utbyggers styre

Selgers frist for å gjøre de ovenfor nevnte forbehold gjeldende er 30.03.2027.

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 ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper
Det gjøres oppmerksom på at det etter overtakelse kan fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper aksepterer at det vil være støy fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille prosjektet. 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.

Fremdriftsplan og ferdigstilling

Forventet ferdigstilling er 12-14 måneder etter avtaleinngåelse, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. En senere oppstart av fysiske arbeider og/eller lengere byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtakelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

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 4 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i bustadoppføringslovas §11 er oppfylt.

Hver kjøper vil ved overtakelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (forvaltning/drift/vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen, i tillegg til adresselister med oversikt over firma/kontaktpersoner som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjon kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Lovanvendelse

Boligene 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 boligene er ferdigstilte selges boligene etter Avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende.

Hvitvaskingsreglene

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 147c 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.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Selger betaler meglers vederslag som er 1% eks mva og 5 000,- eks mva pr solgte enhet. I tillegg dekker selger alle kostnader til annonsering og markedsføring. Oppgjørshonorar kr. 4 400,- eks mva pr enhet.

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

VEDLEGG



«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»



-Edmund Burke

Innledning

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

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 fellesareal vil eies og driftes i fellesskap. Private stikkveier.

Tekniske anlegg, utendørsanlegg

Tomt/utomhus-fellesanlegg

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.

Avfallshåndtering

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

Utstikking/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 en stk bod innvendig og en stk bod utvendig.

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 eneboliger BFS4 /BSF5– Leveransebeskrivelse

Bæresystem

Byggverket 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, luftespalte, vindsperre, isolert bindingsverk, dampsperre, 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. Fabrikk malt.

Innerdører

Innvendige dører leveres hvite ensfarget, glatte dørblad/ skyvedører med hvitmalt karm, 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, tynnavrettet gulv med varme. Veggtykkelser 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 rombehandlingsskjema 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. Mulighet for badekar mot tillegg.

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 fores ned.

Trøåsen eneboliger BFS4 /BSF5– 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 fordrøyes på egen tomt.

Trapp

Innvendig trapp utføres i furu. Vanger og rekkverk males hvit (kan fås i sort mot tillegg) , trinn beises i eikefarge tilnærmet lik standard parkett.

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 platetopp

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 byggarbeidets 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. Bustadsoppføringsloven § 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

Trøåsen eneboliger BFS4 /BSF5– Leveransebeskrivelse

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.

Energi

I henhold til energikrav fastsatt i TEK 17.

Oppvarming

Elektrisk med panelovner. Varme i gulv på badrom og gang/vindfang. Boligen leveres tilrettelagt for stålppe. Ildsted og pipe kan bestilles mot tillegg.

Ventilasjon

Som standard leveres balansert ventilasjon, med nødvendig varmegjenvinning. Aggregat plasseres i bod. 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. kasses inn.

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. Sikringsskap og fordelerskap for svakstrøm, plasseres på egnet sted.

Ringeanlegg

Det monteres ringeknapp ved ytterdør.

Belysning

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

Brannslukningsutstyr og røykvarsler

Det leveres 1 stk pulverapparat pr enhet, 6 kg.

Brannalarmanlegg leveres i henhold til forskrift.

Byggrengjøring

Boligen ryddes innvendig og utvendig for alt byggavfall før overlevering. Byggrengjøring 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.

Trøåsen eneboliger BFS4 /BSF5– Leveransebeskrivelse

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 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 prosjekteringsmateriell.
- 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 kabelfremføringer).
- Møbler, innredning som vist på tegninger.
- Garderobeskap

Presiseringer

Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Vi gjør oppmerksom på at utbygger ikke påtar seg reklamasjonsansvar for utbedring av slitasjeskader 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.

Trøåsen eneboliger BFS4 /BSF5– Leveransebeskrivelse

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 utforming 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 fellesområder og drift og vedlikehold av energi/ nettverk.

25.08.2026.

ROMBEHANDLINGSSKJEMA TRØÅSEN ENEBOLIG

Rom	Golv	Vegger	Himling	Elektro	Sanitær/varme	Ventilasjon	Annet
Stue	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males i fargen 10342 Kalkgrå. 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. Takstikk m/bryter		Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Kjøkken	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males i fargen 10342 Kalkgrå	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Komfyrvakt. Takstikk med bryter. Downlights med dimmer under overskap.	Oppvask-kum m/ettgreps armatur. Opplegg for oppvaskmaskin. Waterguard Vannstopper/lekkasje-sikring	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 i fargen 10342 Kalkgrå	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Downlights Ringeklokke. Varmekabler under flis	Evt. fordelerskap.	Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bod innvendig	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister	Vegger kles med gips, sparkles og males i fargen 10342 Kalkgrå	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter.			Fordelerskap Aggregat for balansert ventilasjon

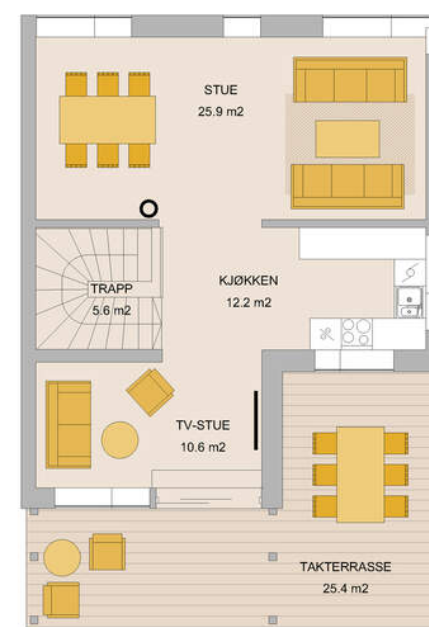
25.08.2026.

Soverom	Parkett hvitkalket eik, enstavs. Gulvlister.	Vegger kles med gips, sparkles og males i fargen 10342 Kalkgrå	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter.		Balansert ventilasjon i hht. forskriftskrav.	
Bad	Membran og keramiske fliser 60x60. Evnt mosaikkflis i dusjsone lik 60x60 flis.	Membran og keramiske fliser 60x60.	Sparklet og malt gips.	I hht 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 systerne. Kran/avløp til vaskemaskin (1.etg) Gulvsluk. Gulvvarme.	Balansert ventilasjon med avtrekk.	Baderomsinnredning
Terrasser / balkonger	Trevirke, MøreRoyal eller lignende	Fasade og rekkverk iht. beskrivelse.	Trevirke/ platekledning terrasser og balkonger.	Dobbel stikkontakt Belysning, lampe på vegg			
Vaskerom (for de husene som har det)	Keramiske fliser	Sparklet og malt gips.	Sparklet og malt gips.	I hht NEK 400:2018 Taklampe med bryter		Balansert ventilasjon i hht forskriftskrav	

T3

TOMANNSBOLIG

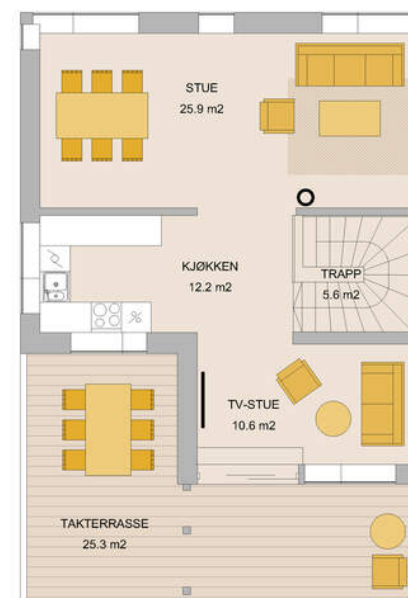
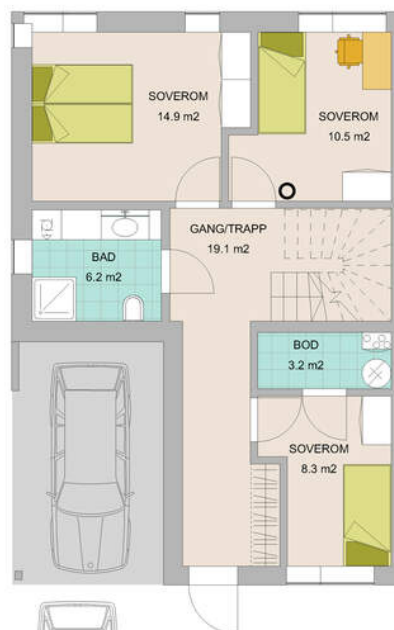
Trøbakken 213



T4

TOMANNSBOLIG

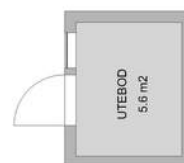
Trøbakken 215



E14

ENEBOLIG

Trøbakken 217



E15

ENEBOLIG

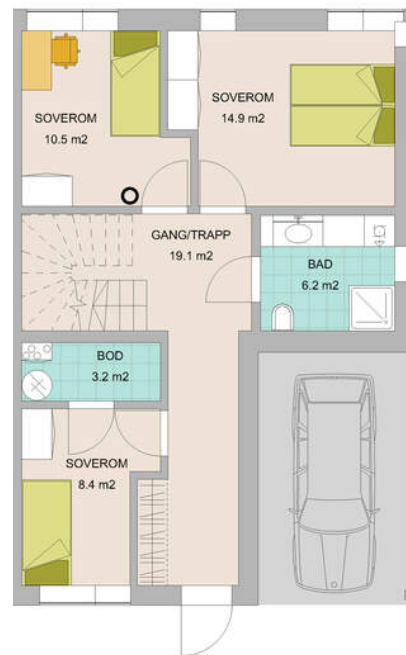
Trøbakken 219



T5

TOMANNSBOLIG

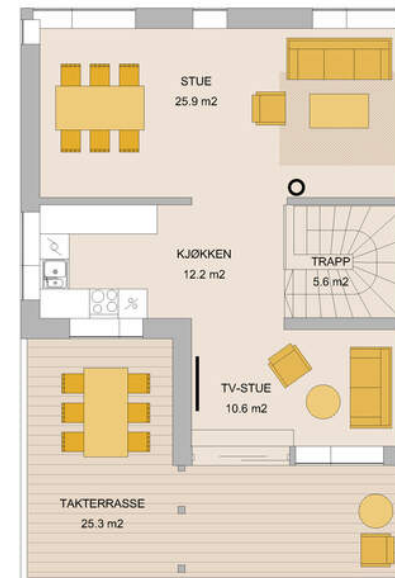
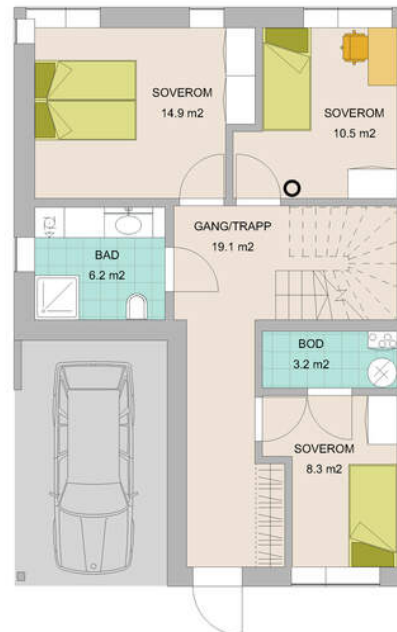
Trøbakken 221



T6

TOMANNSBOLIG

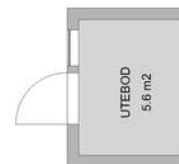
Trøbakken 223

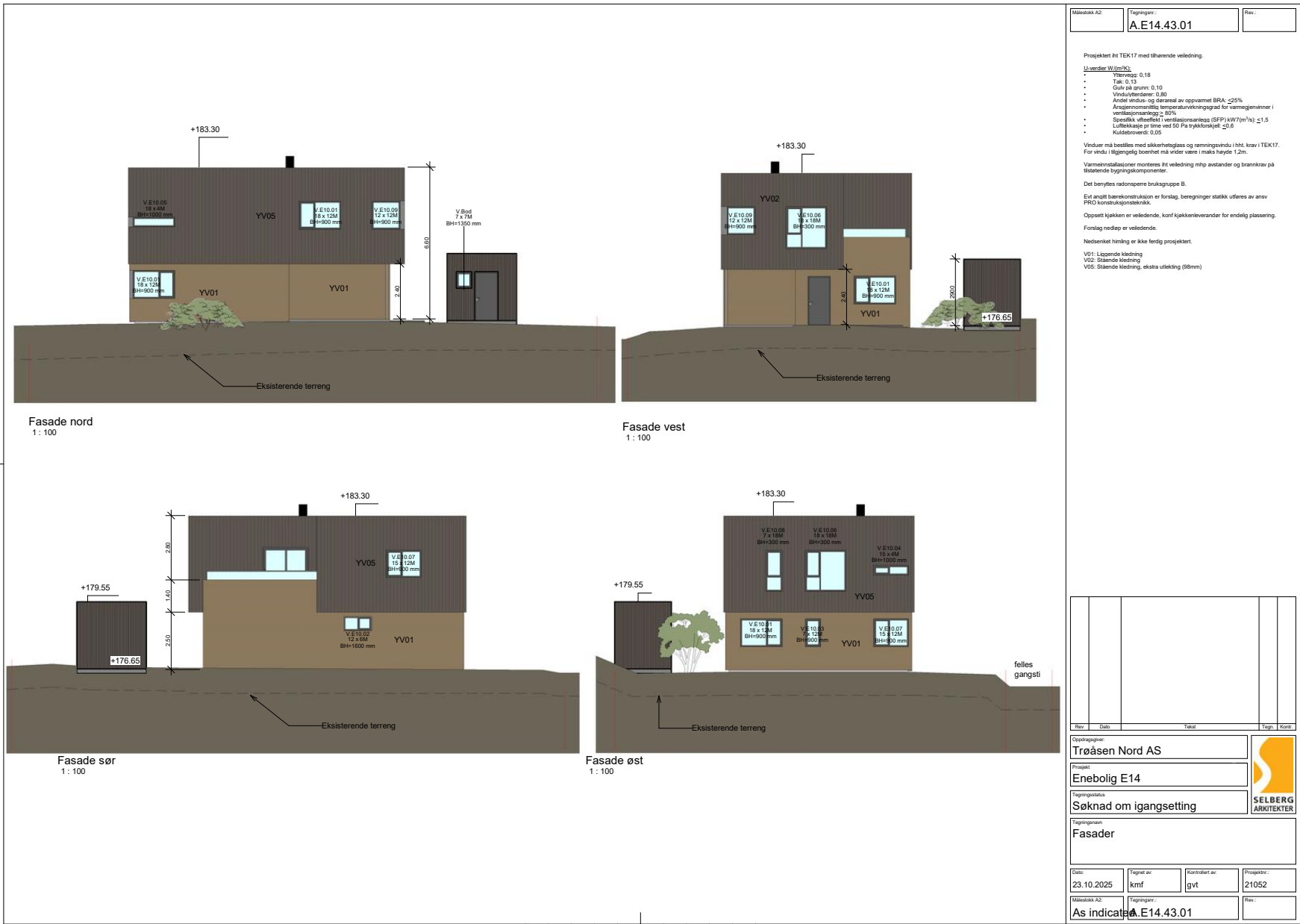


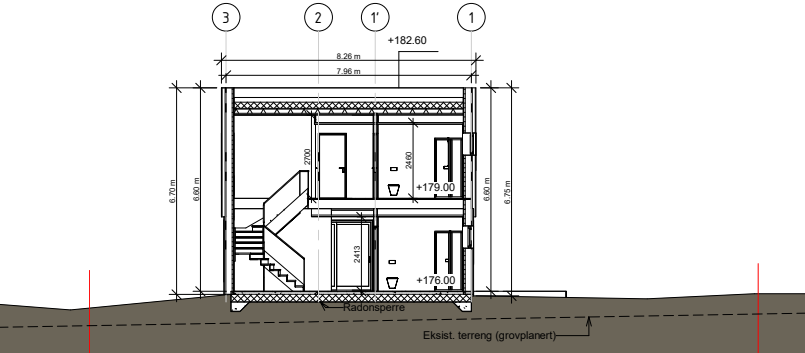
E16

ENEBOLIG

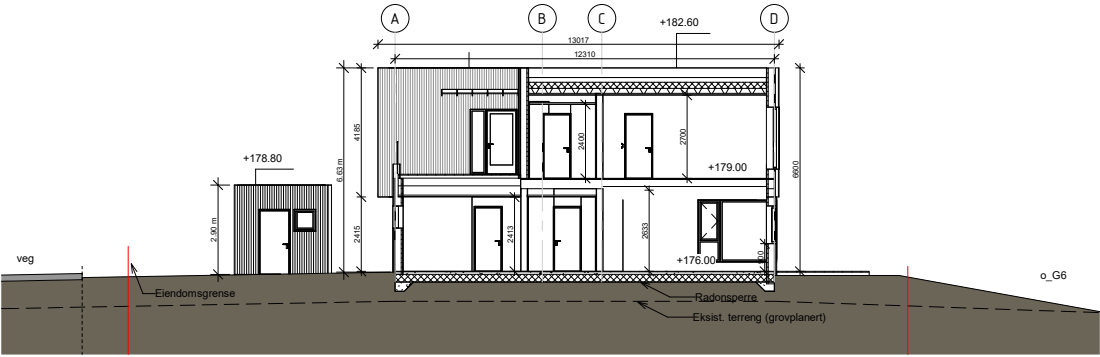
Trøbakken 225







Snitt A
1 : 100



Snitt B
1 : 100

Målestokk A2:	Tegningens:	Rev.:
	A.E15.33.01	

Prosjektet iht TEK17 med tilhørende veiledning.

U-verdier W/m²K:

- Yttervegg: 0,18
- Tak: 0,13
- Gulv på grunn: 0,10
- Vinduythendler: 0,80
- Andel vindus- og dørareal av oppvarmet BRA: ≤25%
- Årsjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg: ≥ 80%
- Spesifikk viftefakti ventilasjonsanlegg (SFP) kW/(m³/s): ≤1,5
- Luftlekkasje pr time ved 50 Pa trykkløstet: ≤0,6
- Kuldebroverdi: 0,05

Vinduer må bestilles med sikkerhetsglass og rømningsvindu i iht. krav i TEK17. For vindu i tilgjengelig boenhet må vider være i maks høyde 1,2m.

Varmeanstallasjoner monteres iht veiledning mtp avstander og brannkrav på tilstøtende bygningskomponenter.

Det benyttes radonsperre bruksguppe B.

Evt angitt bærekonstruksjon er forslag, beregninger statisk utføres av ansv PRO konstruksjonsteknikk.

Oppsett kjøkken er veiledende, konf kjøkkenleverandør for endelig plassering.

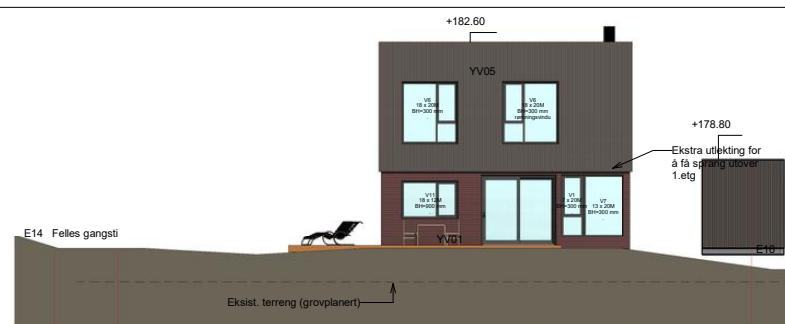
Forslag nedlap er veiledende.

Nedsenket himling er ikke ferdig prosjektert.

- V01: Liggende kledning
- V02: Stående kledning
- V05: Stående kledning, ekstra utførelse (98mm)

Rev.	Dato	Tekst	Tegnt. Kont.
Oppdragsnavn Trøåsen Nord AS			
Prosjekt Enebolig E15			
Tegningsstatus Søknad om igangsetting			
Tegningsnavn Snitt			
Date: 23.10.25			
Tegnet av: kmf			
Kontrollert av: gvt			
Prosjekt nr.: 21052			
Målestokk A2: A.E15.33.01			
Rev.:			





Fasade øst
1 : 100



Fasade nord
1 : 100



Fasade sør
1 : 100



Fasade vest
1 : 100

Målestokk A2:	Tegningsnr.: A E15 43 01	Rev.:
---------------	-----------------------------	-------

Prosjektert iht TEK17 med tilhørende veiledning

U-verdier $W/(m^2K)$:

- U-verdier (W_{int}/K):
- Yttervegg: 0.18
 - Tak: 0.13
 - Gulv på grunn: 0.10
 - Vinduttyrder: 0.80
 - Andel vindus- og dørareal av oppvarmet BRA: <25%
 - Årsjennomsnittlig temperaturkorrigeringsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg > 80%
 - Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP) kW7/(m³/s): <1.5
 - Luftfuktigkeits pr time ved 50 Pa trykkløsskjell: <0.6
 - Kuldebrøyerdi: 0.05

Vinduer må bestilles med sikkerhetsglass og rømningsvindu i hht. krav i TEK17. For vindu i tilgjengelig boenhet må vider være i maks høyde 1,2m.

Varmeinstallasjoner monteres iht veiledning mhp avstander og brannkrav på tilstøtende bygningskomponenter.

Det benyttes radonsperre bruksgruppe B.

Evt angitt bærekonstruksjon er forslag, beregninger statikk utføres av ansv PR-konstruksjonsteknikk.

Oppsett kjøkken er veiledende, konf kjøkkenleverandør for endelig plassering

Forslag nedløp er veiledende

Nedsenket himling er ikke ferdig prosjektert.

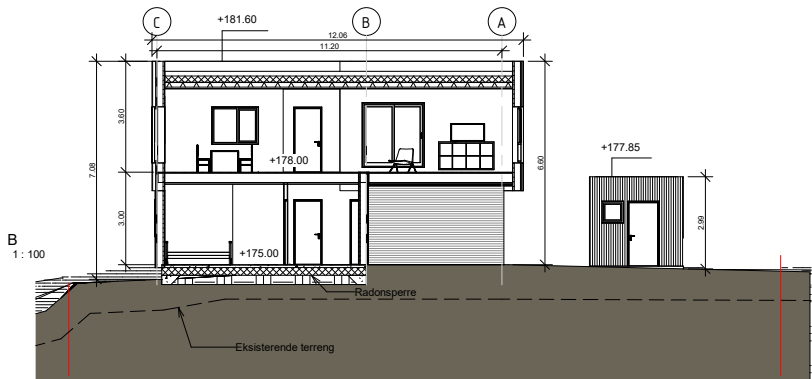
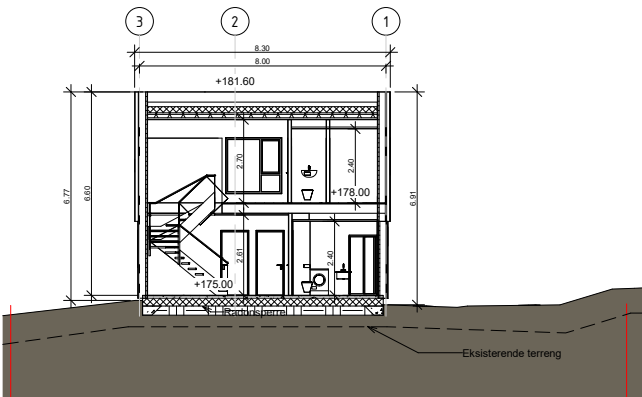
V01: Liggende kledning

V02: Stående kledning
V05: Stående kledning

--	--	--	--	--

Navn	Dato	Tidspunkt	Tegn.
Eggeskjegger: Trøasen Nord AS			
Prosjekt Enebolig E15			
Tegningsstatus Søknad om inngangsetting			
Tegningsnavn Fasader			

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjekt nr.:
23.10.25	kmf	gvt	21052
Målestokk A2:	Tegningsnr.:	Rev.:	
	A E15.43.01		



Skala: A2	Tegning:	Rev:
1:100	A.E16.33.01	

Prosjektet iht TEK17 med tilhørende veiledning.

- U-verdi: W/(m²K):
- Yttervegg: 0.18
- Tak: 0.13
- Gulv på grunn: 0.10
- Vindstykklener: 0.80
- Andel vindus- og dørareal av oppvarmet BRA: ≤25%
- Anslått nominell temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i ventilasjonsanlegg: ≥ 80%
- Spesifikk luftlekkasje i ventilasjonsanlegg (SFP) kW/(m³/s): ≤1.5
- Luftlekkasje pr time ved 50 Pa trykkløst: ≤10
- Kulebroverdi: 0.05

Vinduer må bestilles med sikkerhetsglass og rennsøpdu i iht krav i TEK17.

For vindu i tilgjengelig boenhet må vindu være i maks høyde 1,2m.

Varmemåltasjoner monteres iht veiledning mhp avstander og brannkrav på tilstøtende bygningskomponenter.

Det benyttes radonsperre bruksgruppe B.

Evt angitt bærekonstruksjon er forslag, beregninger statikk utføres av ansv PRO konstruksjonsteknikk.

Oppsett kjøkken er veiledende, konf kjøkkenleverandør for endelig plassering.

Forslag nedløp er veiledende.

Nedsenket himing er ikke ferdig prosjektert.

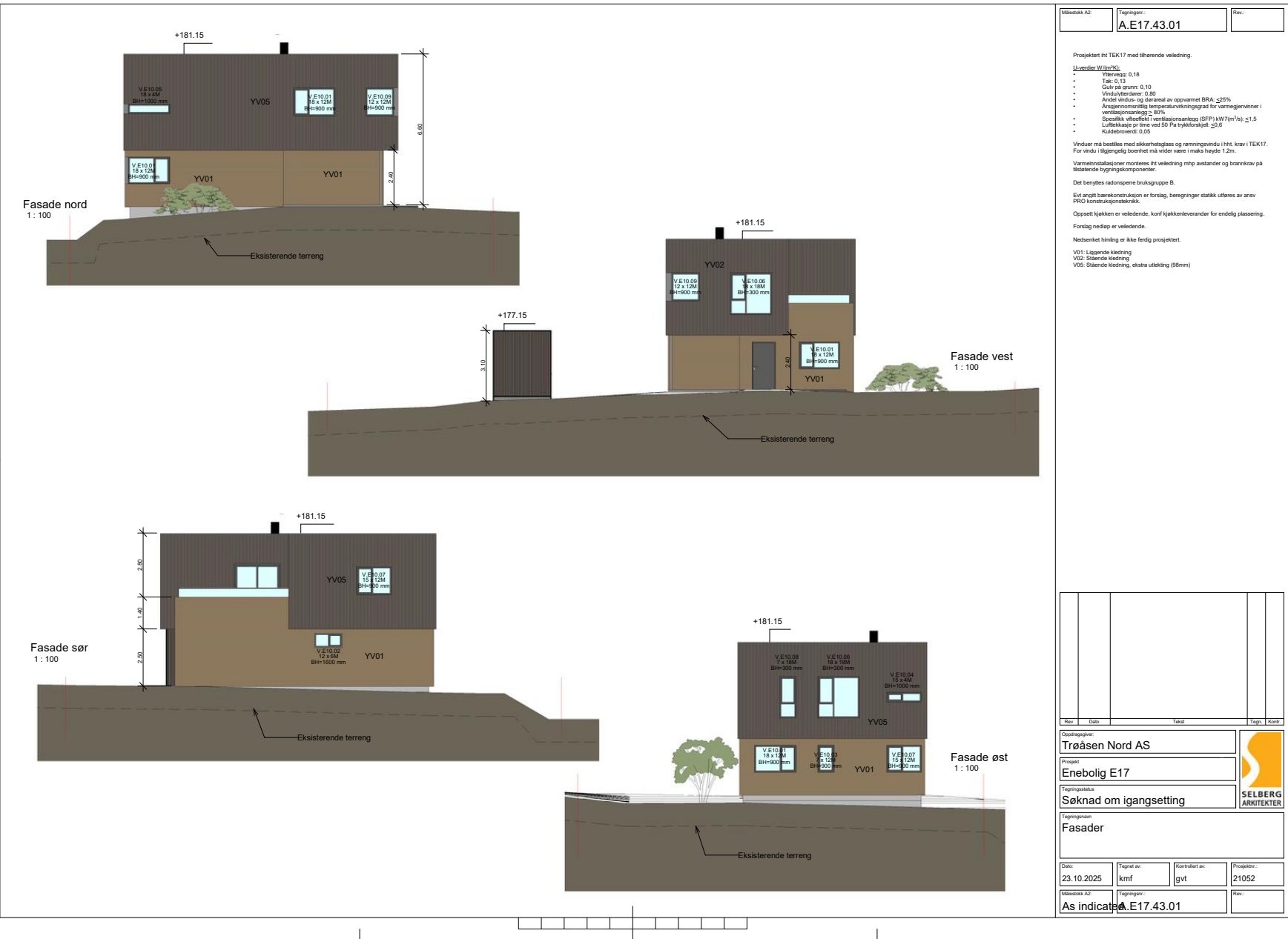
- V01: Liggende kledding
- V02: Stående kledding
- V05: Stående kledding, ekstra utførelse (98mm)

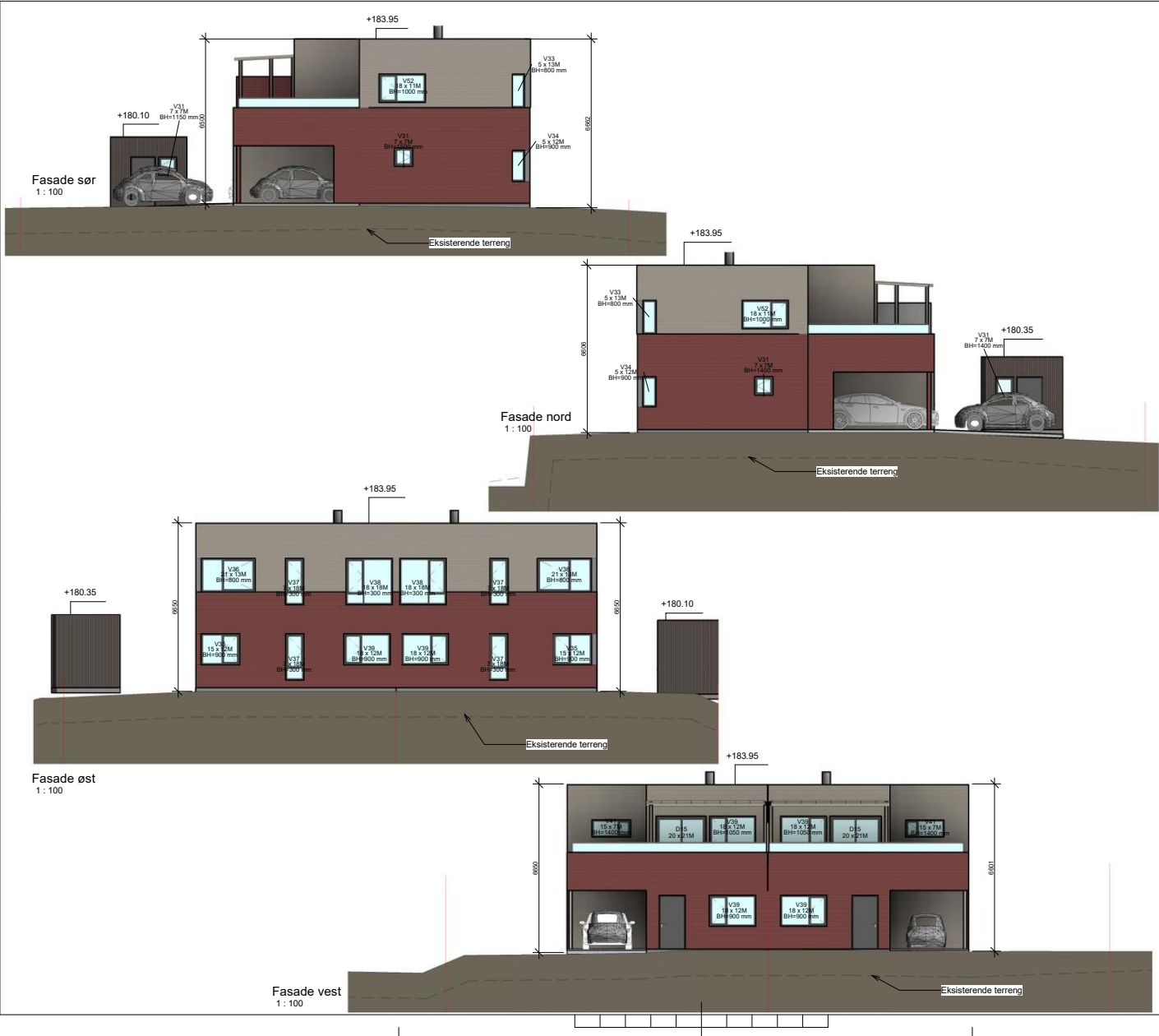
Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.

Oppdragsnavn	
Prosjekt	
Tegningsstatus	
Tegningsnavn	

Oppdragsnavn	Trøasen Nord AS
Prosjekt	Enebolig E16
Tegningsstatus	Søknad om igangsetting
Tegningsnavn	Snitt

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektør:
23.10.2025	kmf	gvt	21052
Skala: A2	Tegninger:	Rev:	
1:100	A.E16.33.01		





Massetakk A2	Tegningen: A.T3.40.01	Rev:
--------------	-----------------------	------

Prosjektet iht TEK17 med tilhørende veiledning.

Utværdier W(m²/s):

- Vindvegg: 0.18
- Tak: 0.13
- Gulv på grunn: 0.10
- Vindutværdier: 0.80
- Andre vindut- og detaljer av oppvarmet BRA: ≤25%
- Anslått nominell temperaturutværdiergrad for varmeisoleringsmidler i ventilasjonsanlegg: ≥ 80%
- Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP) kW/(m³/s): ≤1.5
- Luftlekkasje pr time ved 50 Pa trykkforskjell: ≤0.6
- Kuldebroverdi: 0.05

Vinduer må bestilles med sikkerhetsglass og ramningsvindu i iht. krav i TEK17. For vindu i tilgjengelig boenhet må vidre være i maks høyde 1.2m.

Varmeanstaltninger monteres iht veiledning mhp avstander og brannskav på tilstøtende bygningskomponenter.

Det benyttes radsperrerte brukgruppe B.

Evt angitt beregningsmetode er forslag, beregninger stikk utføres av ansv PRO konstruksjonsteknikk.

Brann- og lydisolering skal gå ut til ytterkant yttervegg, hullromsventil benyttes i luftkjelt.

Oppsett kjøkken er veiledende, konf kjøkkenleverandør for endelig plassering.

Forslag nedlegg er veiledende.

Nedsett kjøkken er ikke ferdig prosjektert.

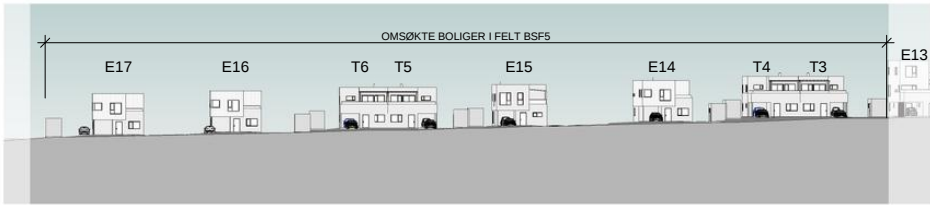
Bjelkelag bør legge langs bjelkeavstøt for å minimere lufttransmisjon mellom boenheter. Trapp må ikke festes i lydkledd vegg uten lyddempende blatt.

V01: Liggende kledning
V02: Stående kledning
V03: Stående kledning, ekstra utledning (Ø80mm)

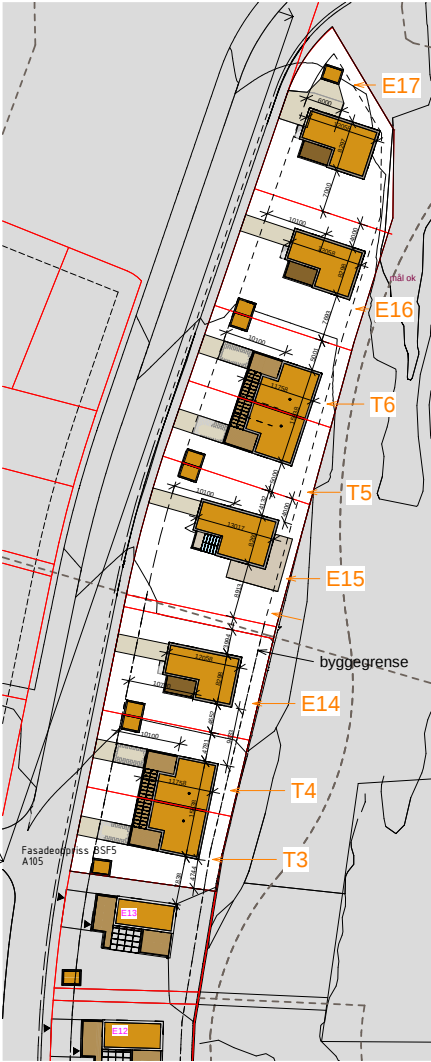
NB! VindusID skiller ikke mellom høyre og venstre åpningsefelt!

Rev.	Dato	Tekst	Tegn.	Kont.
Oppdragsnavn: Trøåsen Nord AS				
Prosjekt: Tomannsbolig T3 og T4				
Tegningsstatus: Søknad om igangsetting				
Tegningsnavn: Fasader				
Dato: 23.10.2025	Tegnet av: kmf	Kontrollert av: gvt	Prosjekt: 21052	
Massetakk A2	Tegningen: A.T3.40.01			Rev:





Fasadeoppriss BSF5
1 : 500



Situasjonsplan Ett-trinns BSF5 - T3-E17
1 : 500

- MERKNADER:
- Søkeren omfatter bygg på eiendommer uten grå skravur
 - For arealer BRA og BYA, se tegninger plan H01 for hver bygning.
 - Plottinger utenfor byggelinjer skal ikke ligge høyere enn 0.50m over terreng.
 - Se Utomhusplan fra LARK for øvrig detaljering som høydeangivelser, avstandsmål og parkering mm.
 - Se også plantegning H01 for plassering i forhold til eiendomsgrenser.

Oppdragsleder			
Trøåsen Nord AS			
Prosjekt			
Trøåsen			
Tegningsstatus			
Ett-trinnsøknad			
Tegningsnavn			
Situasjonsplan og fasadeoppriss BSF5 - T3-E17			
Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Prosjektør:
03.10.2025	gvt	kmf	21052
Målestokk:		Tegningsnr.:	
1 : 500		A105	

06.10.2025 10:20:40 R:\Prosjekt\2025\21052 Trøåsen\6. Planarbeid\6.3 Tegning\Arbeidsområde ARK\Tegningmodell Trøåsen\ettrinn\prosjekt.rvt

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

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

§ 1 AVGRENSNING

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

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

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

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boliger (1110)
 - o Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - o Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - o Barnehage (1161)
 - o Energianlegg (1519)
 - o Lekeplass (1610)
- Samferdsel og teknisk infrastruktur
 - o Kjøreveg (2011)
 - o Fortau (2012)
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg (2018)
 - o Annen veggrunn – grøntareal (2019)
 - o Kollektivholdeplass (2073)
- Grønnstruktur
 - o Grønnstruktur (3001)
- Hensynssoner
 - o Frisiktzone (H140)
 - o Hoyspenningsanlegg (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 uteoppholdsareal og adkomst. Ny bebyggelse skal ta hensyn til terreng i illustrasjonsplanen både på byggetomten og mot nabotomtene, men det tillates bearbeiding for å sikre god tilpasning i detaljprosjekt.

Utomhusplan

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

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

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

Planene skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Støy

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

Universell utforming

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

Utearealer som er forbeholdt fotgjengere skal utformes slik at de fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert personer med bevegelses- og 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 hvilepos for hver 35 m og etableres benk per 70 m. Det bør installeres håndloper i de bratteste og lengste partiene, som sikrer framkommelighet på vinterstid. Løsninger skal vises i detaljplaner for veganlegget.

Renovasjon

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

Avkjørsler og parkering

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

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

For barnehage skal det etableres 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 bolig gatene 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 veger, skal dimensjoneres for framtidige flomsituasjoner. Nødvendig fordroyning skal etableres. Tverrfall på gang-, sykkel- og kjøreveg legges slik at overvann i størst mulig grad dreneres ut til terreng.

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

3.2 Boliger, barnehage og lekeplasserFrittliggende småhusbebyggelse – BFS1-BFS10, B1-B2

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

B1 og B2 omfatter eksisterende frittliggende småhusbebyggelse.

Konsentrert småhusbebyggelse – BKS1-BKS11

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

Barnehage o. BBH

Området tilrettelegges for bygging av offentlig barnehage.

Tilgjengelig boenhet

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

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

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

Grad av 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 boligens form, takform, materialbruk og farge.

Uteareal

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

Offentlige lekeplasser, o_BLK2 og o_BLK3

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

Felles lekeplasser, f_BLK1 og f_BLK4

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

§ 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 grontrabatter, vegrekkeverk, skjæringer, fyllinger, grofter og snooplag.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur

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

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

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

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

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Frisiktsone, H140_1-H140_8

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

6.2 Fareområde høyspenningsanlegg, H370_1-H_370_3

Innenfor denne sonen tillates ikke oppføring av bygninger og anlegg med unntak av

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

6.3 Bevaring av kulturminner, H570_1 og H570_2

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

6.4 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730_1 og H730_2

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

6.5 Bevaring naturmiljø, H 560_1 - H560_3

Bekkelukning tillates ikke. Området innenfor hensynssonen skal fungere som flomveg. Det tillates opparbeidelse av terreng for nødvendig fordroyning.

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

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

Ved oppfylling og omlegging skal det etterstrebes en naturlig utforming med mest mulig variasjon av kantvegetasjon, bunnsbunnsstrukt, stryk, kulper og steinsetning 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 ivarettatt 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 BESTEMMELSESONOMRÅDE

Bestemmelsesområde #1 Frigivelse av kulturminne

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

§ 8 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

8.1 Anleggsperioden

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

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling inkludert kollektivtrafikk, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, stovdemping, 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 veg- og skiltplan, og vann- og avlopsplan 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 Forurensset grunn

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

8.6 Støy

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

8.7 Renovasjon

For første igangsettingstillatelse gis skal det foreligge teknisk godkjent plan for avfallslosning. 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 avlopsløsning ved fv. 6680 til Trondheim være etablert og avløp fra området skal være påkoblet denne.

9.4 Samferdselsanlegg

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

9.5 Uteareal

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

9.6 Turveger

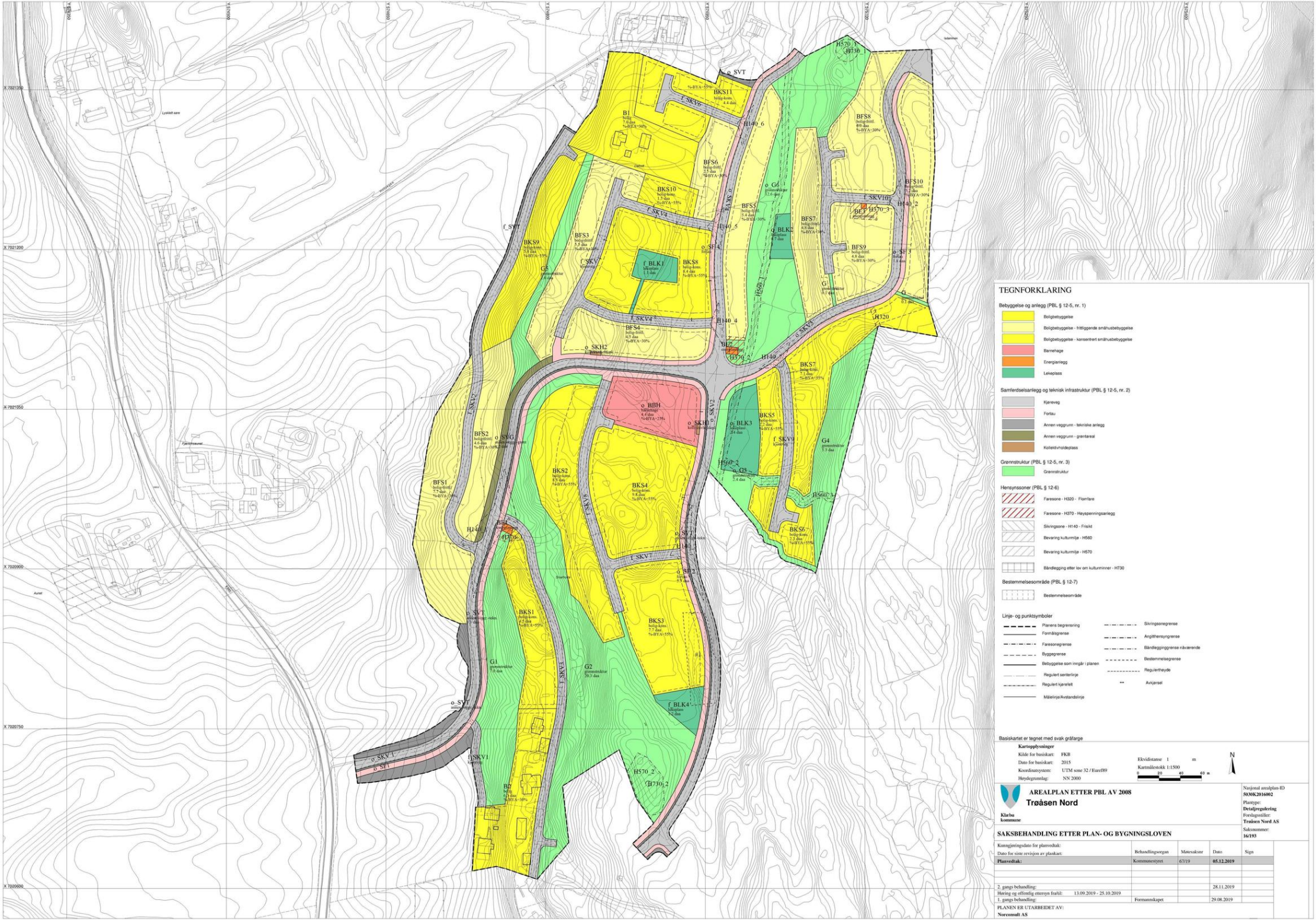
For det gis brukstillatelse for første/siste? tilliggende delfelt, skal turveg mellom boligområder være ferdig opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom brukstillatelse gis i vinterhalvåret, kan kravet om ferdigstilling av turveg utsettes til første påfølgende vår, for sesongavhengige arbeider.

9.7 Renovasjon

For det gis brukstillatelse skal avfallslosning inkludert returpunkt være etablert i henhold til godkjente planer.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

Illustrasjonsplan (datert 20.2.2019)



TEGNFORKLARING

Betygelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

- Betygelse
- Betygelse - tilleggsanlegg
- Betygelse - tilleggsanlegg
- Betygelse - konsertanlegg
- Barneterrasse
- Energianlegg
- Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Fotveg
- Annen veggrunn - teknisk anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivmidtplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

- Grønnstruktur

Hensynsområder (PBL § 12-6)

- Faresone - H205 - Planlagt
- Faresone - H207 - Høydepningsanlegg
- Sikringsone - H140 - Friidrett
- Bevaring kulturmiljø - H560
- Bevaring kulturmiljø - H570
- Bådelegging eller lov om kulturminner - H730

Bestemmelsesområde (PBL § 12-7)

- Bestemmelsesområde

Linje- og punktsymboler

- Planens begrensning
- Formålsbegrensning
- Faresonegrense
- Byggebegrensning
- Betygelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Regulert kjøreret
- Målelinje/Avstandslinje
- Sikringsgrense
- Angittensgrense
- Bådeleggingsegrensning
- Bestemmelsesgrense
- Regulert høyde
- Ansluttelse

Basiskart er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger
Kilde for basiskart: FKB
Dato for basiskart: 2015
Koordinatsystem: UTM zone 32 / Euro89
Høydeinnmåling: NN 2000

Ekvivalens 1 m
Kartmålestokk 1:1500
0 20 40 m



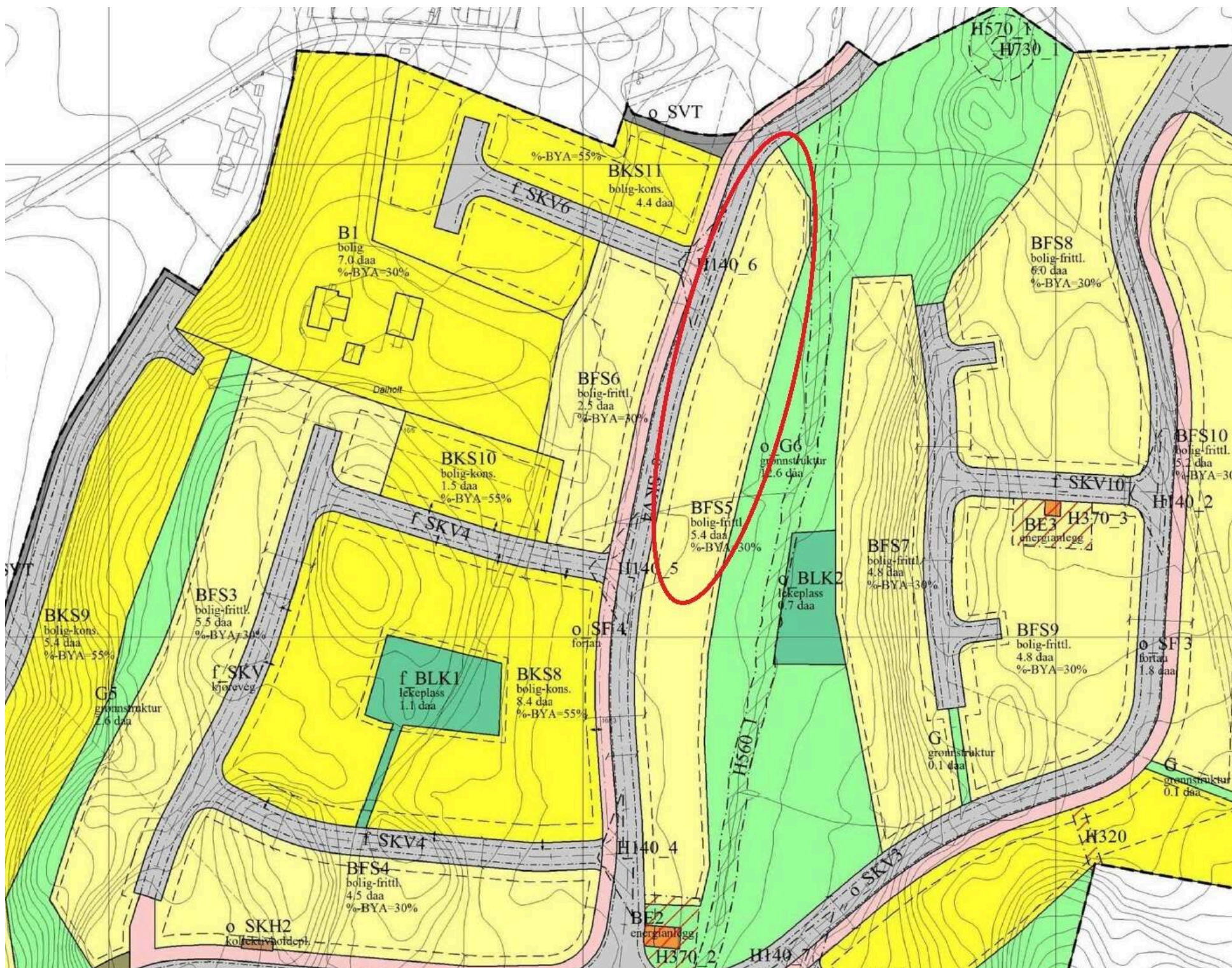
AREALPLAN ETTER PBL AV 2008
Trøsten Nord

Klebu kommune

Nasjonal arealplan ID
503062016002
Planstype:
Detaljregulering
Forslagstiller:
Trøsten Nord AS
Saksnummer:
164789

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommisjonsdato for planvedtak:		Behandlingsorgan		Møtedato		Dato		Sign	
Dato for siste revisjon av plankart:		Kommunestyret		6/19		05.12.2019			
Planvedtak:									
2. gangs behandling:									
1. gangs behandling:									
PLANEN ER UTARBEIDET AV:		Førsteamanuensis							
Saksnummer:									



Det er alltid bedre å bo riktig

Mennesker har ulike behov, ulik økonomi og ulike prioriteringer. 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 plenklipping? Kanskje du må tenke helt nytt?

Vi har samlet de fordelene som vi vet kundene våre setter høyt på prioriteringslisten når de skal kjøpe nybygg og prosjekterte boliger.

Ingen har bodd der før deg

Lukten av noe nytt. Du tar den første dusjen. Rene, slette overflater og ingen riper å se.

Bruk tiden på noe annet enn oppussing

Rive vegger og male tak etter arbeidstid? Det er ikke for alle. Gå den fjellturen du liker så godt i stedet. Ingen hakk eller hull som skal sparkles. Ikke en eneste maskeringstape å se. Oppussing av eldre boliger betyr ofte også høye utgifter. Du kan spare de pengene til en ferietur?

Historisk en trygg og verdifull investering

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.

Lite eller ingen vedlikehold

For noen betyr nybygg en romslig leilighet med terrasse. Du trenger kun vanne et par potteplanter. Vedlikeholde av tak og vegger skal ikke være en bekymring årene fremover.

Bo godt i mange år fremover

Som regel har byggene heis fra garasje til inngangsdør, trappefri adkomst og lave dørlister. Du kommer gjennom livets mange faser uten å måtte vurdere å flytte på deg.

Sett ditt preg og oppgrader kvaliteter underveis i byggeprosessen

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.

Kjøpetilbud

FOR PROSJEKT: XX

Trøbakken 213, 7540 KLÆBU. Gnr. , bnr. , i Trondheim kommune Leil.nr. / Husnummer: undefined
Megler: , mobil: , e-post:

UNDERTEGNEDE BEKREFTER HERVED TILBUD OM Å KJØPE OVENNEVNTE BOLIG FOR

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave/prisliste.

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr: _____ kr _____

Egenkapital _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontaktbeløp (bankinnskudd)

Entreprenør stiller garanti iht buofl.§ 12. Kjøper har disposisjonsrett over innbetalt del av kjøpesummen inntil selger har stilt garanti etter buofl. § 47 eller skjøte til kjøper er tinglyst. Forskuddet skal innbetales meglers klientkonto, og vil gå til fradrag fra kjøpesummen når denne skal innbetales pr. oppgjørs/overtagelsesdato.

Dersom selger stiller garanti etter bustadop §47 kan innbetalt del av kjøpesummen utbetales til selger før overtagelse og tinglysing av skjøte.

Ved innlevering av «kjøpetilbud» er tilbyder bundet når tilbudet er innlevert megler. Selger er bundet av aksepten når selger skriftlig har akseptert samme tilbud. Bindende avtale er regulert i.h.t Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Eventuelle forbehold: _____

Kjøper har gjort seg kjent med forhold nevnt i prospektet, leveransebeskrivelse, samt aksepterer selgers standard kjøpekontrakt som vil bli benyttet ved alle salg. Ved inngivelse av kjøpetilbud må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen

VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD MÅ KJØPER FREMLEGGE GYLDIG LEGITIMASJON OG FINANSIERINGSBEKREFTELSE PÅ HELE KJØPESUMMEN.

For selger: Kjøpetilbud aksepter Sted: _____ , dato: _____ kl: _____ Selgers signatur: _____

ØNSKER DU EN GRATIS OG UFORPLIKTENDE VERDIVURDERING FRA PROAKTIV PROSJEKTMEGLING? ☐ JA ☐ NEI

Kjøpetilbudet innleveres til: Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd, Organisasjonsnummer 989716816. Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, Faks:

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____

Personnr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Notater



Vi i Proaktiv eiendomsmegling er opptatt av grundige forberedelser, og optimalisering av kunnskap og kompetanse. Det er din garanti når du skal kjøpe eller selge prosjekt gjennom oss!



PROAKTIV



Partner / Eiendomsmegler

MNEF:

Jonas Toftemo
905 02 004
jt@proaktiv.no



Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd
72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no
proaktiv.no

PROAKTIV