



LADEBYHAGEN

Byggetrinn 5 - Hus J



Illustrasjon - avvik vil forekomme på alle 3D bilder

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE:

Haakon VII -gate 3A og 3B
7041 Trondheim

PRISER

Se egen prisliste

OMKOSTNINGER

Se egen prisliste

SELGER

OBOS Nye Hjem AS

TYPE BOLIG

Leilighet

EIERFORM

Selveier

BYGGEÅR:

2020–2022

AREAL BRA:

Fra 42–114 kvm

AREAL P-ROM

Fra 39–108 kvm

TOMT

Felles eiendomstomt



BYGGETRINN 5 - HUS J



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Innhold

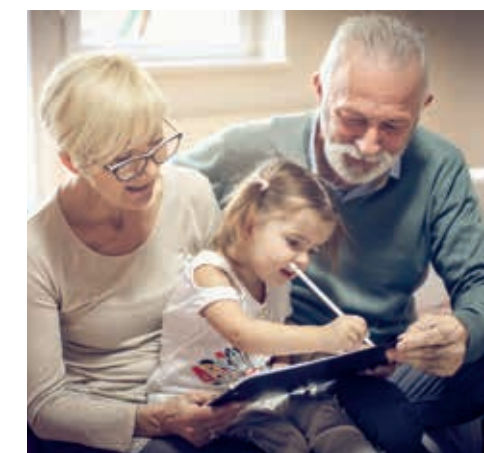
Nye muligheter i Ladebyhagen	5
Fordeler med helt nytt	13
Kjøkkenet, husets hjerte	15
Interiørtips og ideer	16
Tar vare på miljøet	20
Situasjonsplan og etasjeplan	25
Plantegninger	35
Fasader	61
Leveransebeskrivelse	65
Smarthus	69
En av Trondheims fineste hager	71
Romskjema	73
Kjøpsbetingelser	81
Forkjøpsrett for OBOS - medlemmer	96
Finansiering med OBOS banken	97



LADEBYHAGEN



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Nye muligheter i Ladebyhagen

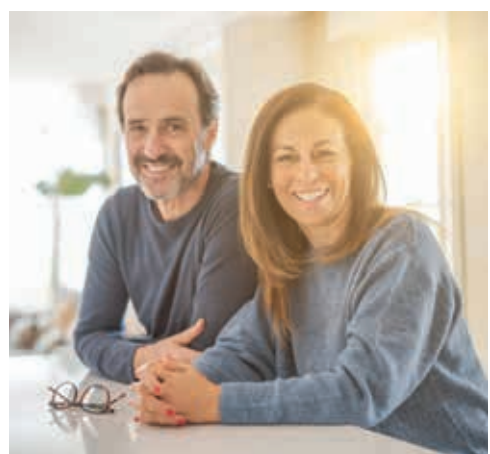
I hus J presenterer vi 33 nye selveierleiligheter i Solbærtunet.

Med benker, bord, og parselhager får Solbærtunet frodige og gode møtesteder for beboerne. Her kan man nyte solen sammen med andre, eller alene i fred og ro. Det beste med Ladebyhagen er variasjonen og valgmulighetene, både når det gjelder fritidstilbudet, nrområdet og selve leilighetene. Adkomst til felles takterrasse fra begge oppgangene. Takterrassen har en sørvendt beliggenhet med gode solforhold og pen utsikt mot parken.

Her kan du skaffe deg et nytt hjem, og leve i den hverdagen du drømmer om - lettvint nært til alt!

En spennende miks av leiligheter

I dette salgstrinnet kan du velge mellom 33 flotte selveierleiligheter. Her finner du en spennende miks av 2- til 4-roms leiligheter fra 42 til 114 kvadratmeter. Uansett størrelse, vil alle leilighetene få egen takterrasse, balkong eller markterrasse.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Med byens fineste strender i eget nabolag

Lade er noe helt for seg selv. På en halvøy i Trondheimsfjorden ligger den solvendte bydelen og lar seg tine av vårens lune smil, lenge før resten av Trondheim rister av seg den hvite vinterkåpa. Akkurat her, midt på flotte Lade, bygger vi et helt nytt kvartal med rundt 600 store og små leiligheter.

Noen få hundre meter fra Ladebyhagen ligger noen av Trondheims mest populære strender – midt i blinken for deg som vil ut i vannet eller bare nyte en piknik med fjordutsikt. Når badetemperaturen synker kan du nyte sjølufta til beins eller med sykkel på vakre Ladestien som bukter seg over 8 km langs fjordkanten av Ladehalvøya. Her kan du se festningsverk fra krigen og nyte byens kanskje beste vafler på Sponhuset.

Kun få minutter fra Ladebyhagen har Trondheim kommune bygd ny skole og idrettshall for 700 elever. Nye Lade skole sto ferdig til bruk i 2018. I starten skal skolen være for 1.-10. trinn, med endring til 1.-7. trinn når ny ungdomsskole ved Lilleby står ferdig.



Gode dager midt mellom by og strand

Navnet Ladebyhagen er slett ikke tilfeldig. Midt i boligområdet finner du en frodig og innholdsrik hage hvor barna kan boltre seg på romslige lekeområder. Foretrekker du ro og fred, kan du slå deg ned på en benk, puste inn den tidlige vårlufta og nyte synet av frukttrærne i full blomst.

Snart kan du gå ut i hagen og plukke solbær til hjemmelaget solbærsaft!

Solbærtunet inngår i byggetrinn 5 i Ladebyhagen. Fra før av har vi ferdigstilt nærmere 300 boliger i Kirsebærtunet, Epletunet og Plommetunet i samme kvartal. De har alle fått navn etter de flotte hageanleggene som er kjennetegnet for Ladebyhagen!





Helt nytt

9 gode grunner til å kjøpe helt ny OBOS-bolig:

- Ingen stressende budrunder
- Ingen oppussing eller overraskelser
- Tilpass interiøret etter din smak
- Høy teknisk standard
- Lave kjøpsomkostninger
- Lavere faste kostnader
- Fem års garanti
- Gunstig finansiering
- Trygghet ved å kjøpe fra OBOS

Les mer på: obos.no/heltnytt



Kjøkkenet, husets hjerte

Kaffemaskinen piper, og smaken av den nytrukne kaffen står i stil med de smakfulle omgivelsene. Kjøkkenet er husets hjerte og det er her man skal sitte rundt bordet, dele dagens opplevelser og snakke med hverandre.

Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer

I Solbærtunet har vi valgt kjøkkenmodellen Uno med hvitmalte fronter fra Sigdal. Alle kjøkken leveres med integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator tilpasset de forskjellige leilighetstypene.

Uno har lette, renholdsvennlige flater og er en meget praktisk kjøkkenmodell.

Uno kan leveres i 18 forskjellige farger eller du kan blande din egen farge. Du har selvfølgelig mulighet til å skape personlige løsninger ved hjelp av tilvalg.

sigdal



Interiørtips og idéer

1 La alt ha sin egen plass.

Hemmeligheten bak et vakkert hjem heter... oppbevaring! Med god plass for lagring har alt du eier en egen plass, selv småtingene. Benytt gjerne møbler med integrert oppbevaringsplass, for eksempel sittebenker med skuffer eller hyller under. Veggmonterte hyller gir en mer åpen og luftig løsning enn store møbler plassert på gulvet.

2 Velg møbler med stil og funksjon.

Hva skal rommet brukes til og hvem skal benytte det? Svarene på disse spørsmålene legger grunnsteinen for valget av møbler. I en leilighet er det fint å velge "nette" møbler, men vær oppmerksom på at mange små møbler også kan gi et rotete og urolig inntrykk. Velg en stor sofa som gir rommet et visuelt fundament – med lette stoler og bord til. Plasser gjerne sofaen inntil vegg slik at den åpner opp mot rommet, aktiviteten og til utsikten.



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

3 La favorittene stå framme.

Velg gjerne ut noen få gjenstander som har spesiell personlig verdi for deg og gi dem fokus, enten ved omramming ved hjelp av farge eller fremhev dem med rettet lys.

4 Velg stemning med farger og materialer.

Generelt oppleves rom med en lys fargepalett som større, og rom med mørke farger som mindre. Samtidig vil mørke toner gi en lun atmosfære som også fremhever vakre gjenstander og bilder. Tenk på hva slags stemning og effekt du ønsker når du fargesetter. Knytt gjerne rommene visuelt sammen med en eller flere gjennomgående farger. Ta for eksempel opp fargen i et stort maleri ved spiseplassen, eller i en pute i andre enden av rommet.

5 Riktig belysning.

Et godt møblert og fargesatt rom blir ikke optimalt uten funksjonell og stemningsskapende lyssetting. Bruk gjerne mange forskjellige lyskilder. Det er viktig med godt, rettet arbeidslys på kjøkken og ved lese- og arbeidsplassen. Dimmer er perfekt for å kombinere stemningsbelysning med arbeidsbelysning. Bruk gjerne speil som effekt. Et speil plassert slik at det reflekterer dagslys fra et vindu gjør at rommet virker større og kan gi spennende lyseffekter.

Ladebyhagen - lett å bo, lett å like

Spør du en trønder om Lade, får du tre svar: Det er på Lade våren kommer først, det er her shopping er best - og det er hit alle drømmer om å flytte.

I Ladebyhagen bor du virkelig midt i smørøyet. Rett rundt hjørnet har du kjøpesenteret City Lade med sitt rike utvalg av butikker og spisesteder. En kort rusletur unna finner du Ladeparken, Korsvika og Ladestien – tre av byens fineste rekreasjonsområder. Med sykkel er du på Nedre Elvehavn i løpet av sju-åtte minutter, hvor livlige uterestauranter, butikker og konsertlokaler venter på deg.





Tar vare på miljøet

OBOS tar grønt ansvar i byutviklingen. Vi har fokus på å skape bærekraftige byer og nabolag, og alle våre nye prosjekter skal ha en miljøstrategi.

På Ladebyhagen tilrettelegger vi for at du kan leve uten å eie egen bil. Med bilpool får du muligheten til å leie bil når du har behov for det. Meget god kollektivdekning og flere busstopp like ved Ladebyhagen. For elbil-eiere setter vi opp ladepunkter (som tilvalg til p-plasser).

Alle beboere får muligheten til å låne elsykkel. Seks elsykler er tilgjengelige for utlån, og du kan bruke syklene helt gratis i tre timer. Dersom du vil begi deg ut på en langtur som varer mer enn tre timer, betaler du per time.

Når du trenger å reparere din egen sykkel, er det bare å stikke nedom Ladebyhagens sykkelverksted. Her finner du luftkompressorer og annet nyttig verktøy.

Boligene blir utstyrt med smarthus teknologi som lys- og varmestyring. Det blir miljøvennlige energiløsninger ved bruk av fjernvarme. I byggeperioden har vi høye krav til avfallssorteringen, og vi benytter selvfølgelig vedlikeholdsvennlige materialer. På den måten vil sameiet spare både penger og miljøet. Moderne avfalls løsninger minimerer miljøbelastningen ytterligere.



På hjemmebane

Som en av de nærmeste naboene til Ladebyhagen ligger OBOS-banen, kunstgressbanen og den store gressletta på Lade idrettsanlegg. Går du gjennom porten til Ladebyhagen, finner du en av de største hageanleggene på Lade. Det er frodig, grønt og luftig mellom byggene.

Der minner skapes

Det er på hjemmebane man trives aller best – og hvor man ønsker å være på sitt aller beste. Det er her livet utspiller seg med små og store øyeblikk, sammen med kjente og kjære, til hverdags og til fest. Gled deg til å kjenne på følelsen av å flytte inn i Ladebyhagen. Velkommen hjem!

En bra start på dagen

Start dagen med en god kopp kaffe i din nye leilighet, som har utsyn til hagen utenfor. Kjenn på følelsen av å bo et sted hvor alt er nytt, med kvaliteter som vannbåren gulvvarme, Sigdal-kjøkken og gode uterom for fine solskinnsdager.

Visste du at du har ditt eget lille kaffebrenneri rett i nabolaget? Noen minutters gange fra inngangsdøren din finner du Storm kaffebrenneri og utsalg.

Nyt dagen og kaffen!





Situasjonsplan og etasjeplan



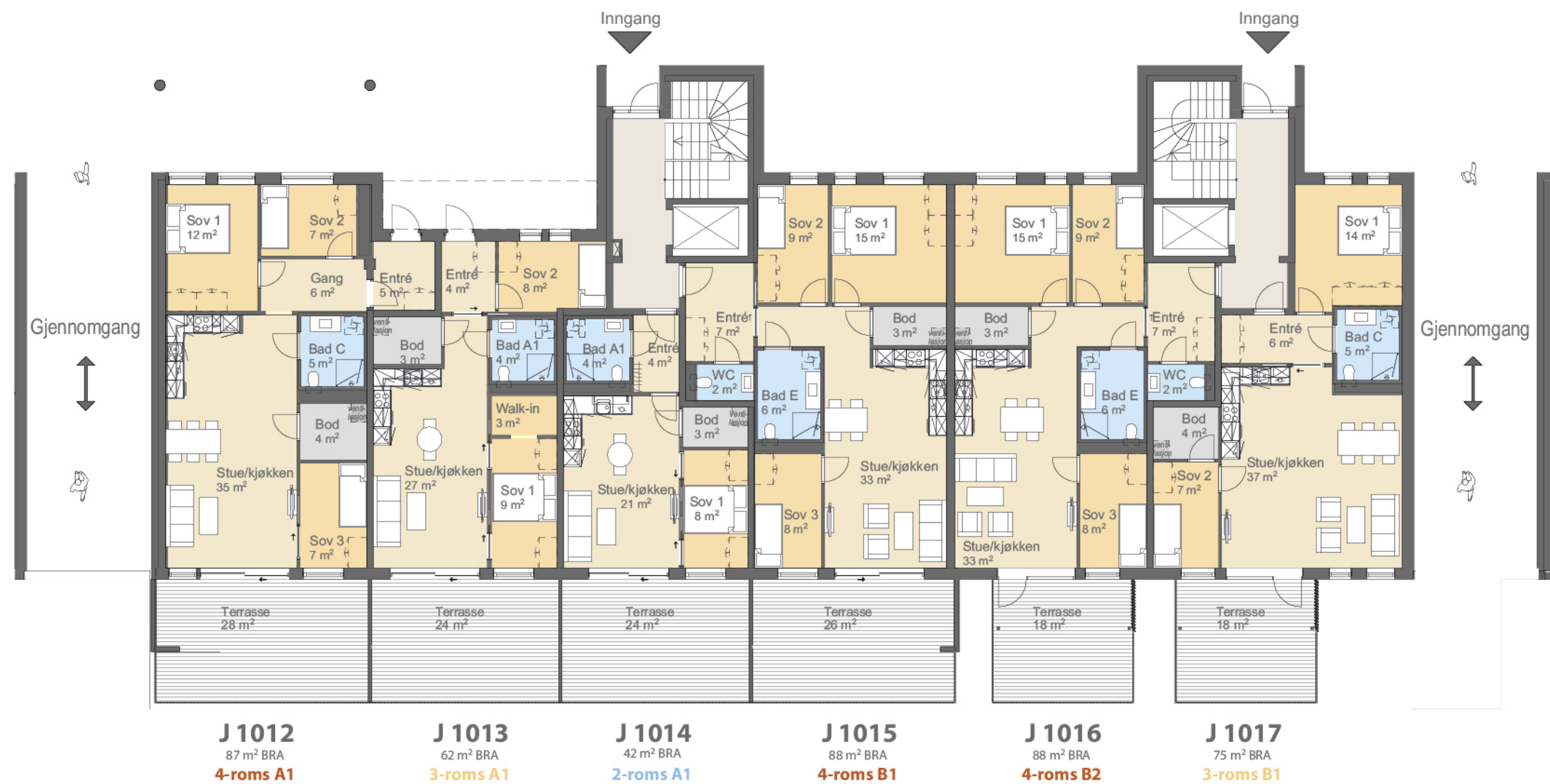
illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Situasjonsplan Hus J

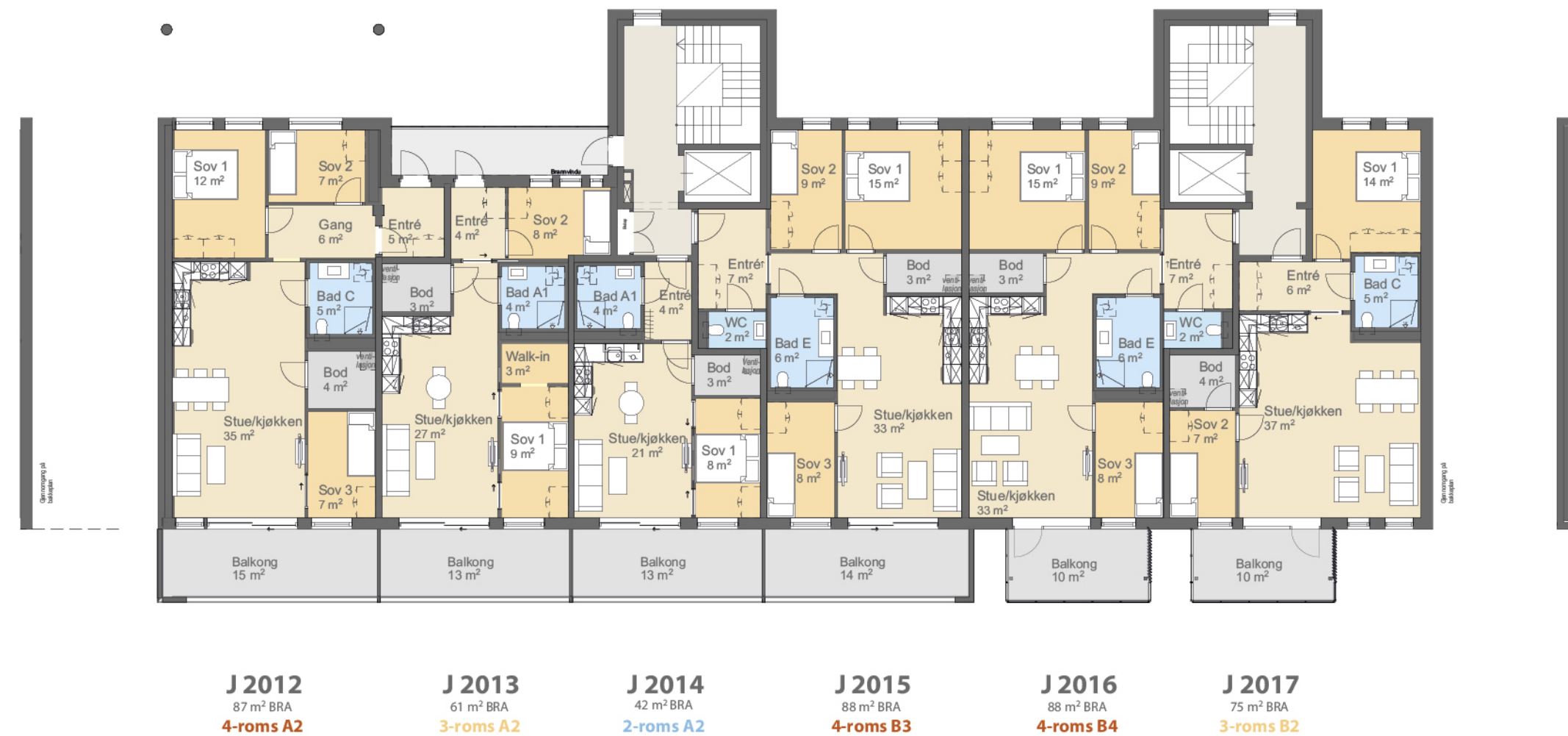
God beliggenhet med umiddelbar nærhet til de store og flotte grøntarealene mellom byggene, samtidig som Ladeparken er rett i nærheten. Velkommen til Ladebyhagen.



ETASJEPLAN 1. ETG



ETASJEPLAN 2. ETG



ETASJEPLAN 3. ETG



J 3012
87 m² BRA
4-roms A2

J 3013
62 m² BRA
2-roms B

J 3014
42 m² BRA
2-roms A2

J 3015
88 m² BRA
4-roms B3

J 3016
88 m² BRA
4-roms B4

J 3017
50 m² BRA
2-roms C

J 3018
78 m² BRA
4-roms C



ETASJEPLAN 4. ETG



J 4012
74 m² BRA
3-roms C1

J 4013
42 m² BRA
2-roms D1

J 4014
114 m² BRA
4-roms E



ETASJEPLAN 5. ETG



J 5008
74 m² BRA
3-roms C2

J 5009
42 m² BRA
2-roms D1

J 5010
42 m² BRA
2-roms D2

J 5011
88 m² BRA
4-roms B5



ETASJEPLAN 6. ETG



J 6008
74 m² BRA
3-roms C2

J 6009
42 m² BRA
2-roms D1

J 6010
42 m² BRA
2-roms D2

J 6011
88 m² BRA
4-roms B5





Plantegninger

LEILIGHETSPLAN

2-roms – 42 kvm

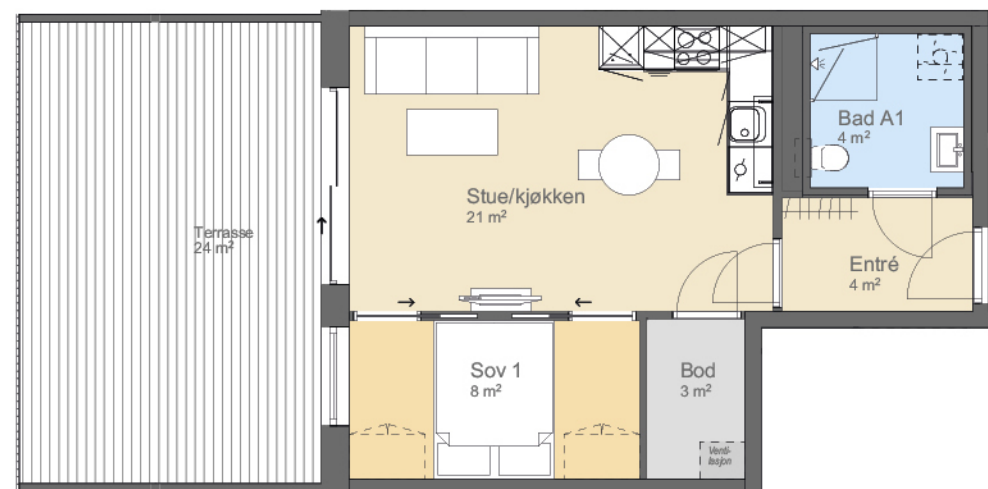
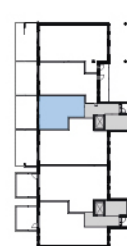
Leilighet: J 1014
 Type: A1
 Hus: J
 BRA: 42 kvm
 P-rom: 39 kvm
 Terrasse: 24 kvm

HUS I



PLAN 1

HUS J



Fasade SØR

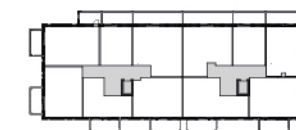


LEILIGHETSPLAN

2-roms – 42 kvm

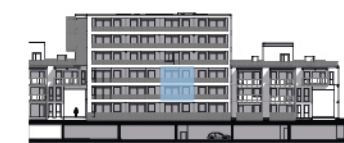
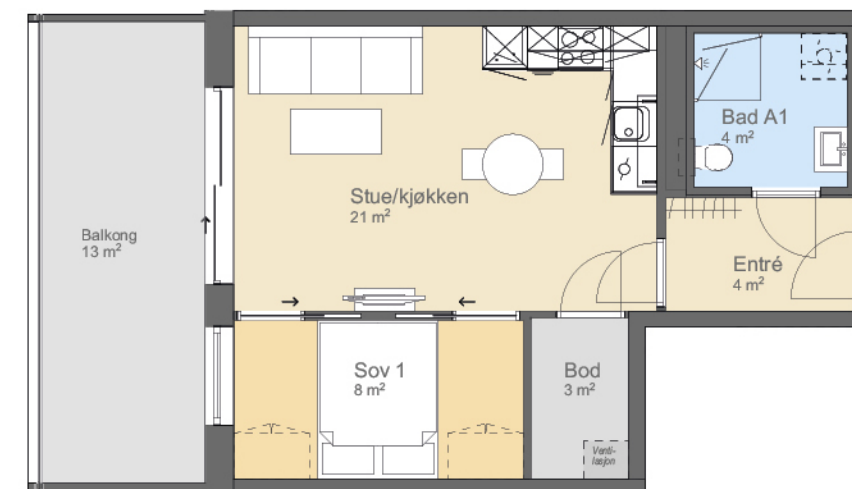
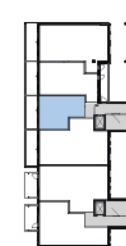
Leilighet: J 2014, J 3014
 Type: A2
 Hus: J
 BRA: 42 kvm
 P-rom: 39 kvm
 Balkong: 13 kvm

HUS I



PLAN 2-3

HUS J



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

2-roms – 42 kvm

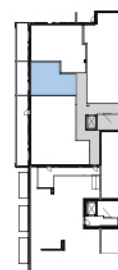
Leilighet: J 4013, J 5009, J 6009
 Type: D1
 Hus: J
 BRA: 42 kvm
 P-rom: 39 kvm
 Balkong: 13 kvm

HUS I

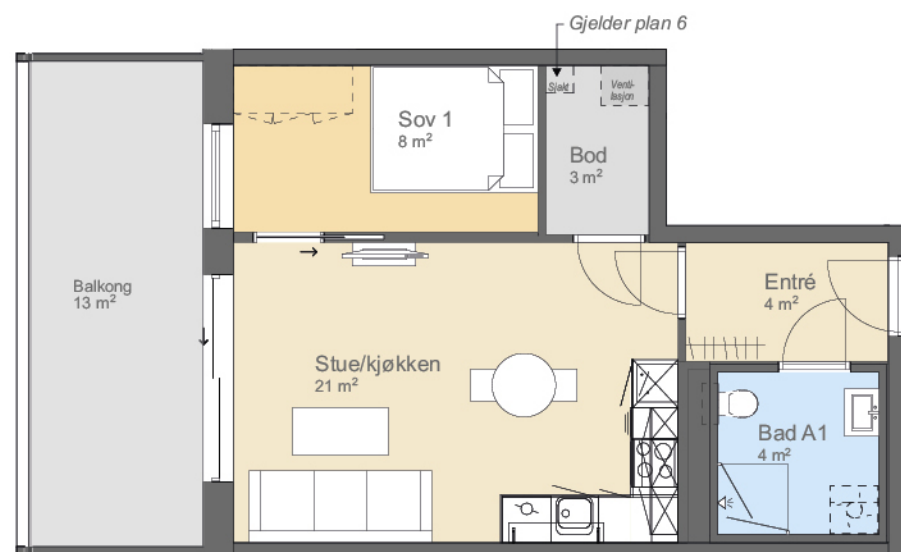


PLAN 4-6

HUS J



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

2-roms – 42 kvm

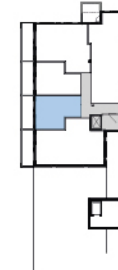
Leilighet: J 5010, J 6010
 Type: D2
 Hus: J
 BRA: 42 kvm
 P-rom: 39 kvm
 Balkong: 13 kvm

HUS I

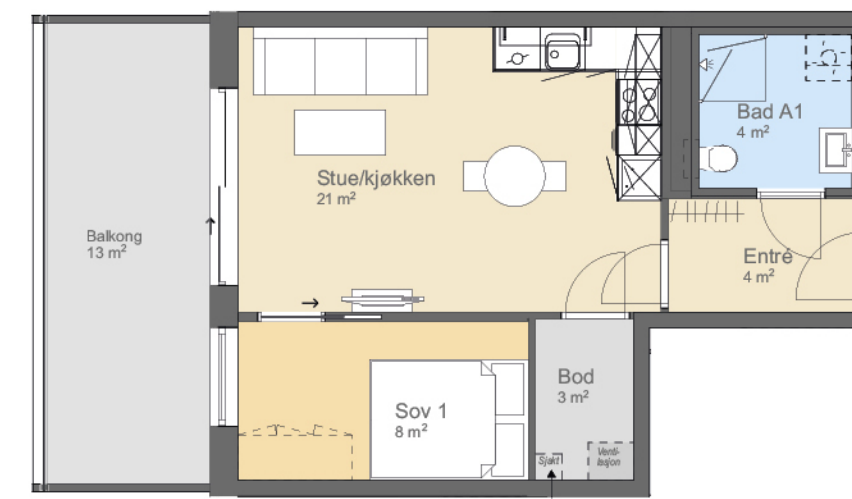


PLAN 5-6

HUS J



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

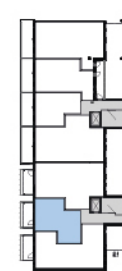
2-roms – 50 kvm

Leilighet: J 3017
 Type: C
 Hus: J
 BRA: 50 kvm
 P-rom: 46 kvm
 Balkong: 10 kvm

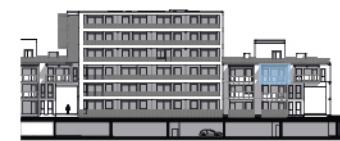
HUS I



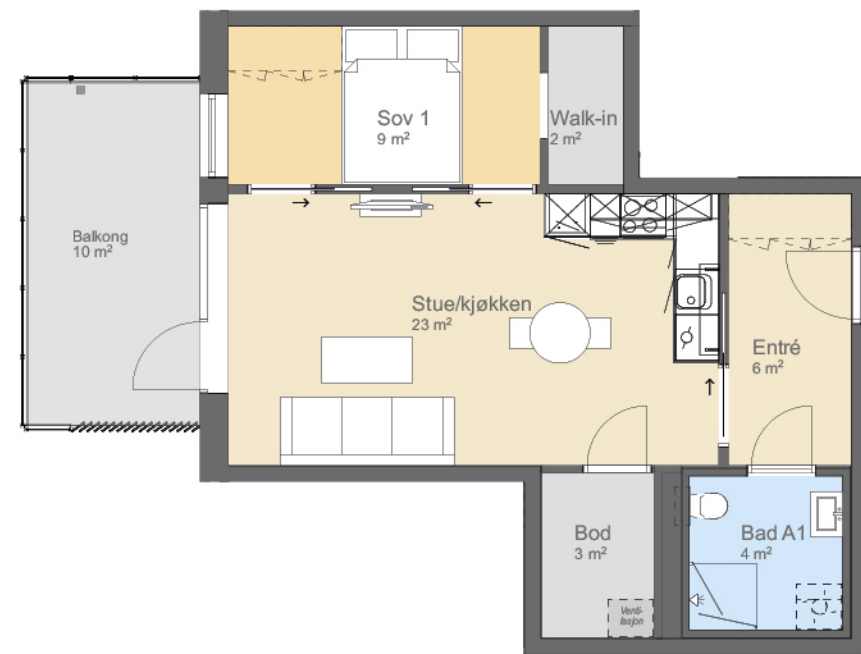
HUS J



PLAN 3



Fasade SØR

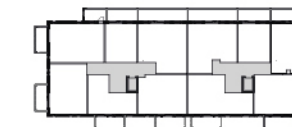


LEILIGHETSPLAN

2-roms – 62 kvm

Leilighet: J 3013
 Type: B
 Hus: J
 BRA: 62 kvm
 P-rom: 58 kvm
 Balkong: 13 kvm

HUS I



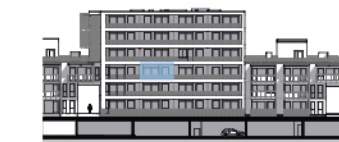
HUS J



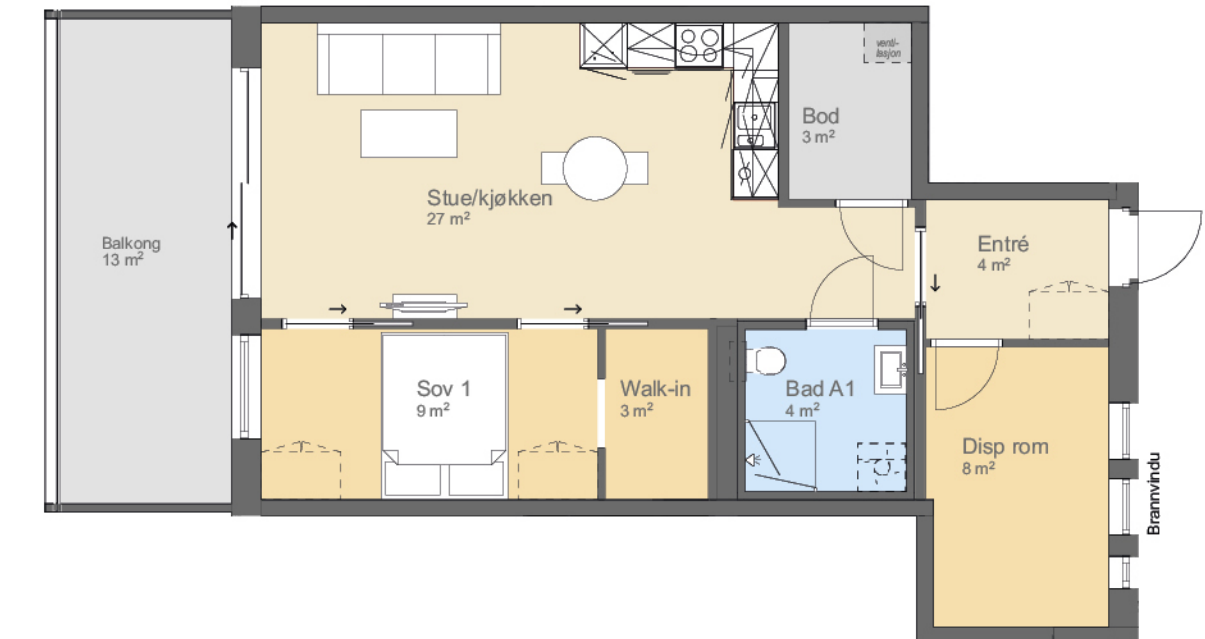
PLAN 3



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 61 kvm

Leilighet: J 2013
 Type: A2
 Hus: J
 BRA: 61 kvm
 P-rom: 57 kvm
 Balkong: 13 kvm

HUS I



HUS J



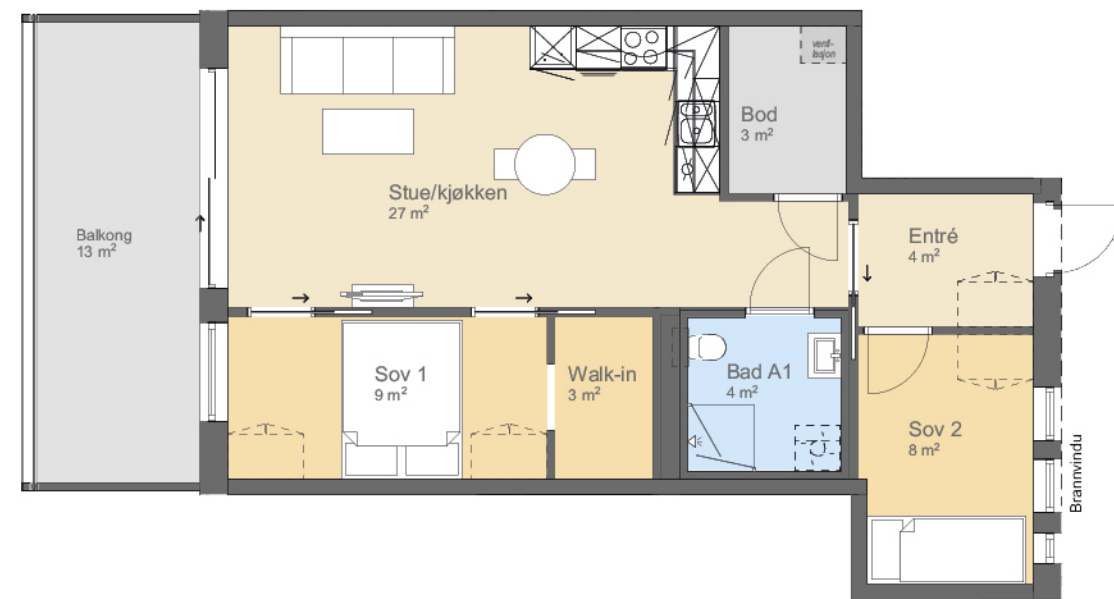
PLAN 2



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 62 kvm

Leilighet: J 1013
 Type: A1
 Hus: J
 BRA: 62 kvm
 P-rom: 58 kvm
 Terrasse: 24 kvm

HUS I



HUS J



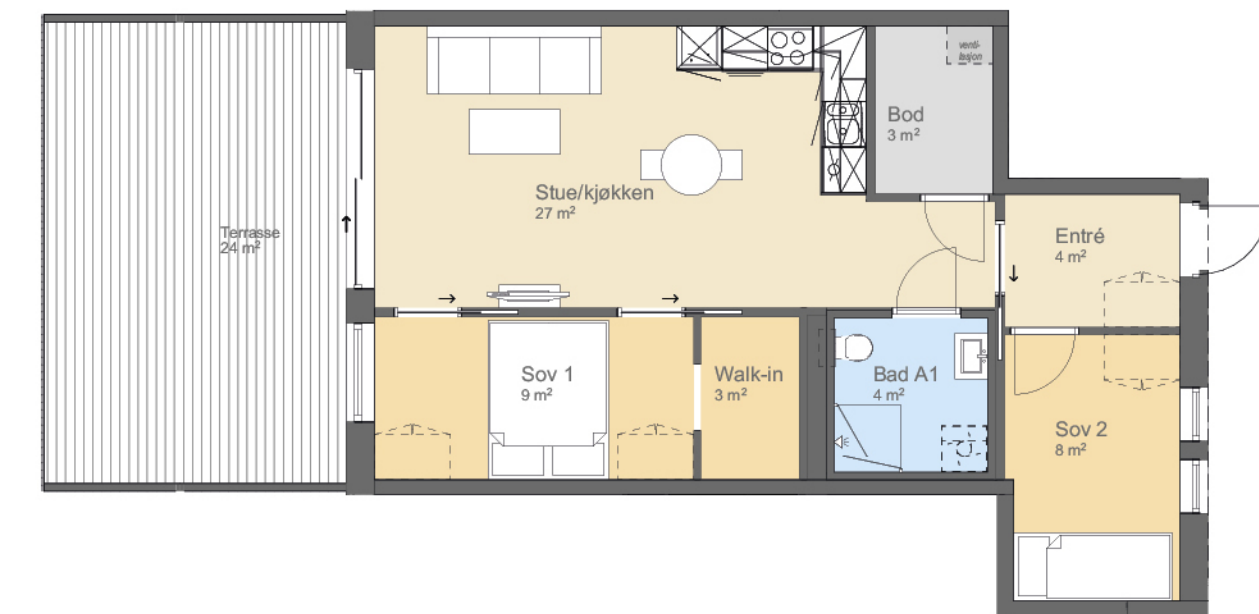
PLAN 1



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: J 4012
 Type: C1
 Hus: J
 BRA: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Balkong: 15 kvm + privat terrasse 22 kvm

HUS I



PLAN 4

HUS J



Fasade VEST



Fasade SØR

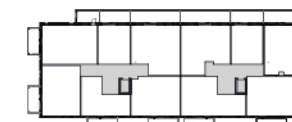


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 74 kvm

Leilighet: J 5008, J 6008
 Type: C2
 Hus: J
 BRA: 74 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Balkong: 15 kvm

HUS I



PLAN 5-6

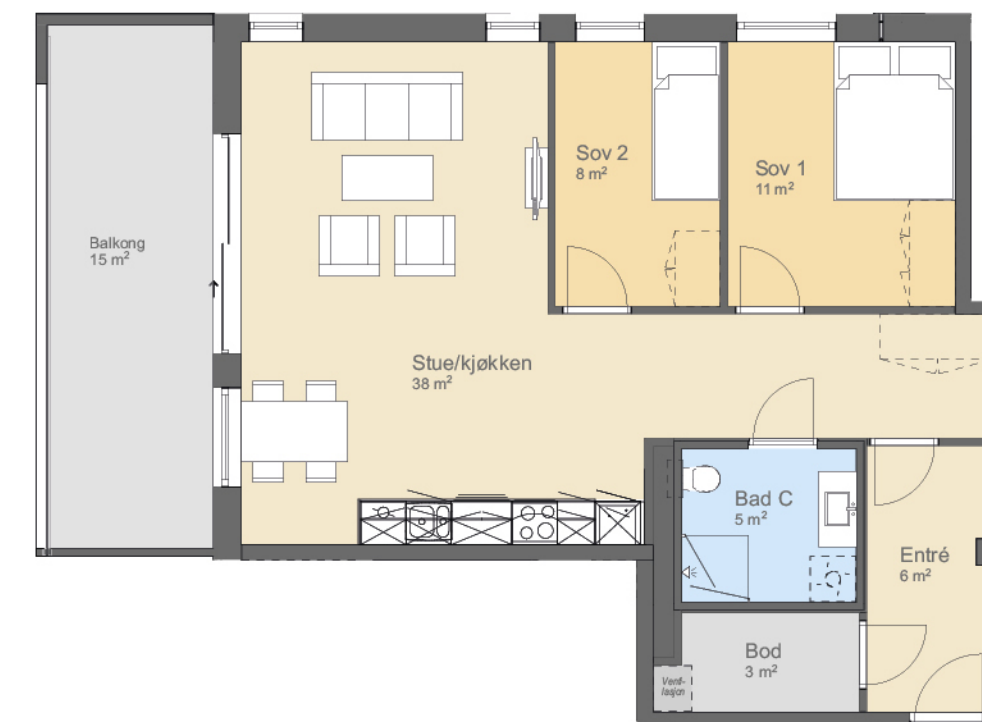
HUS J



Fasade VEST



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

3-roms – 75 kvm

Leilighet: J 1017
 Type: B1
 Hus: J
 BRA: 75 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Terrasse: 18 kvm

HUS I



PLAN 1

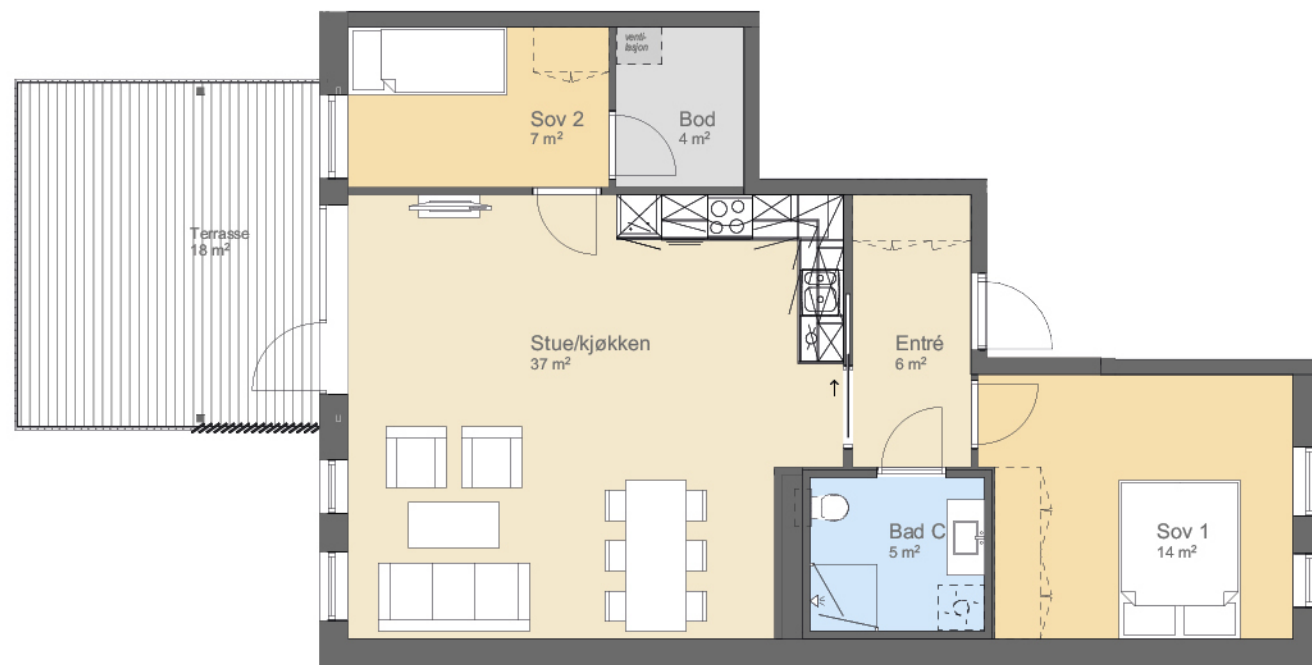
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR

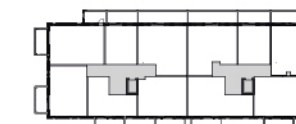


LEILIGHETSPLAN

3-roms – 75 kvm

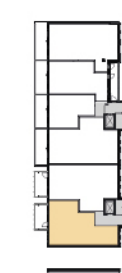
Leilighet: J 2017
 Type: B2
 Hus: J
 BRA: 75 kvm
 P-rom: 70 kvm
 Balkong: 10 kvm

HUS I

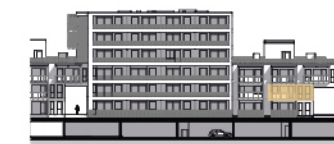


PLAN 2

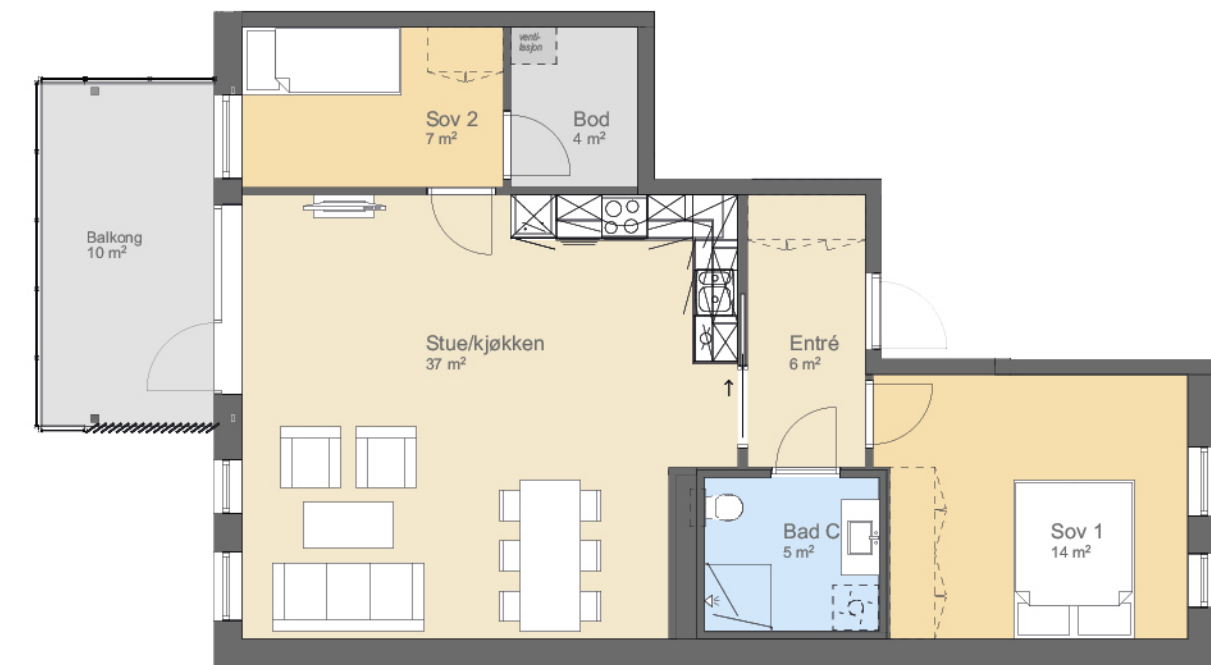
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR





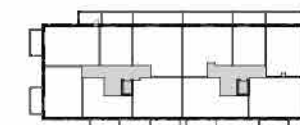
illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme.

LEILIGHETSPLAN

4-roms - 78 kvm

Leilighet: J 3018
 Type: C
 Hus: J
 BRA: 78 kvm
 P-rom: 78 kvm
 Balkong: 10 kvm

HUS 1



PLAN 3



HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 87 kvm

Leilighet: J 1012
 Type: A1
 Hus: J
 BRA: 87 kvm
 P-rom: 80 kvm
 Terrasse: 28 kvm

HUS I



PLAN 1

HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR

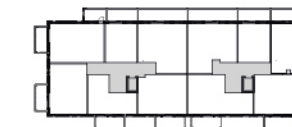


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 87 kvm

Leilighet: J 2012, J 3012
 Type: A2
 Hus: J
 BRA: 87 kvm
 P-rom: 80 kvm
 Balkong: 15 kvm

HUS I

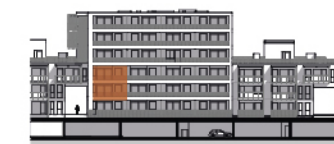


PLAN 2-3

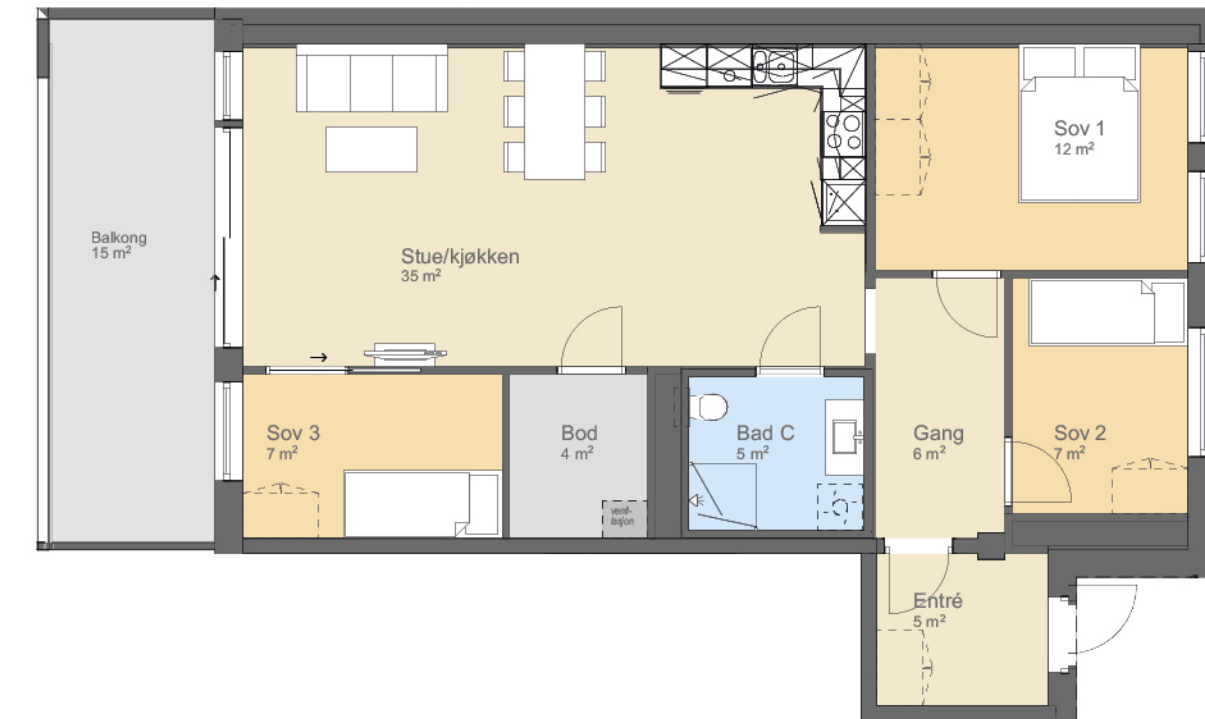
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 88 kvm

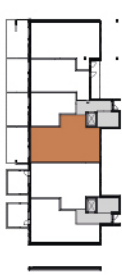
Leilighet: J 1015
 Type: B1
 Hus: J
 BRA: 88 kvm
 P-rom: 84 kvm
 Terrasse: 26 kvm

HUS I



PLAN 1

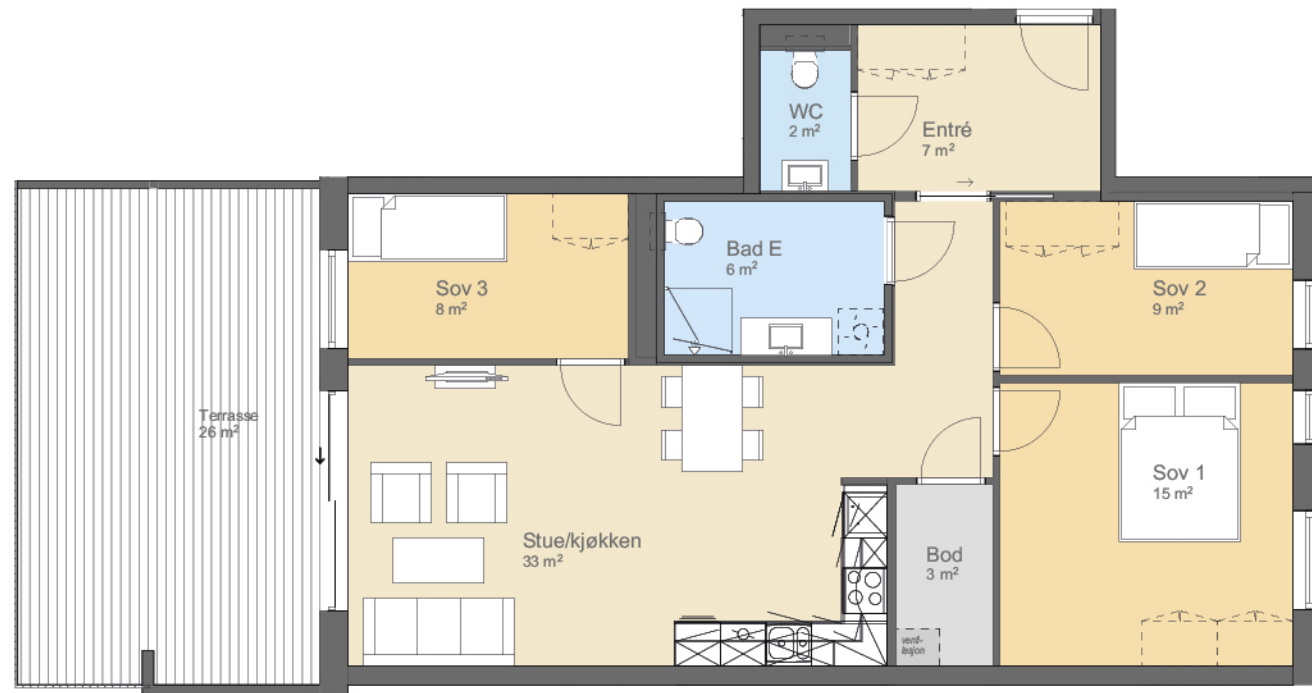
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR

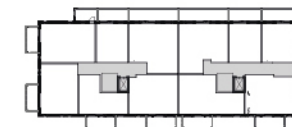


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 88 kvm

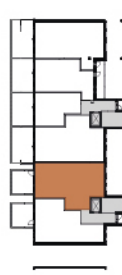
Leilighet: J 1016
 Type: B2
 Hus: J
 BRA: 88 kvm
 P-rom: 84 kvm
 Terrasse: 18 kvm

HUS I



PLAN 1

HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 88 kvm

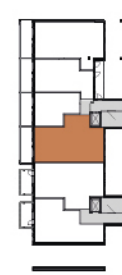
Leilighet: J 2015, J 3015
 Type: B3
 Hus: J
 BRA: 88 kvm
 P-rom: 84 kvm
 Balkong: 14 kvm

HUS I

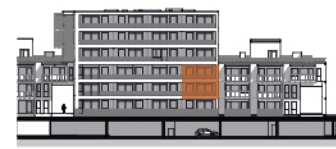


PLAN 2-3

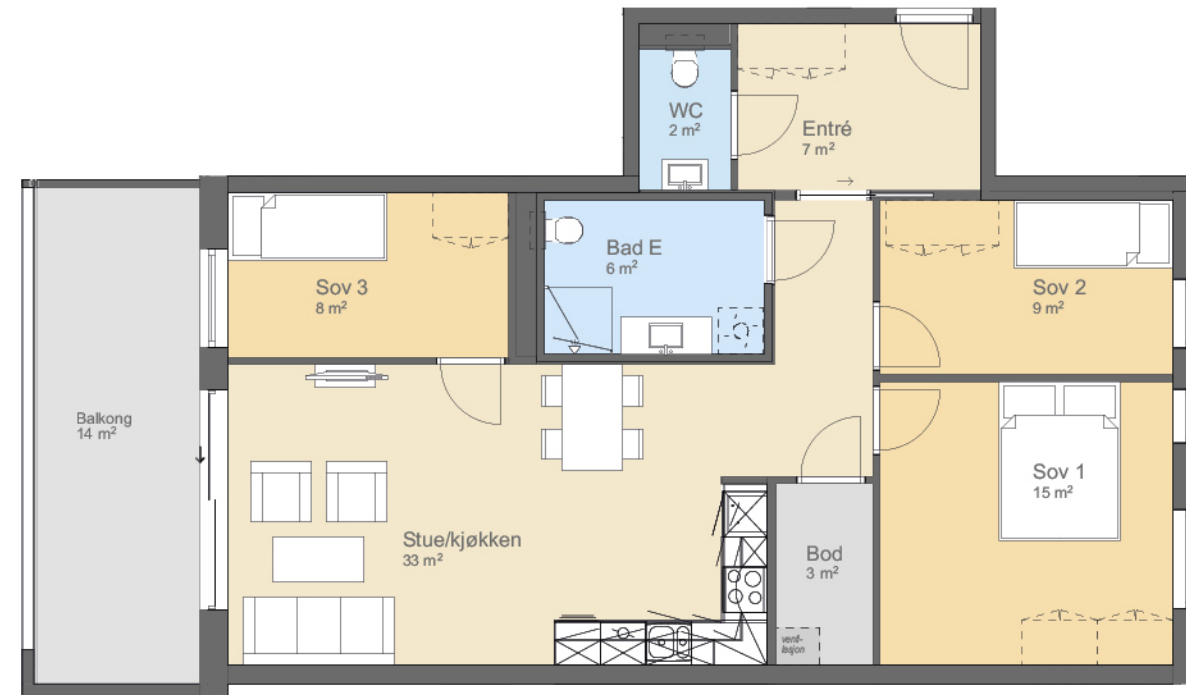
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR

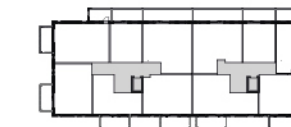


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 88 kvm

Leilighet: J 2016, J 3016
 Type: B4
 Hus: J
 BRA: 88 kvm
 P-rom: 84 kvm
 Balkong: 10 kvm

HUS I

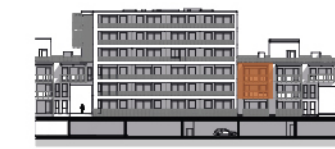


PLAN 2-3

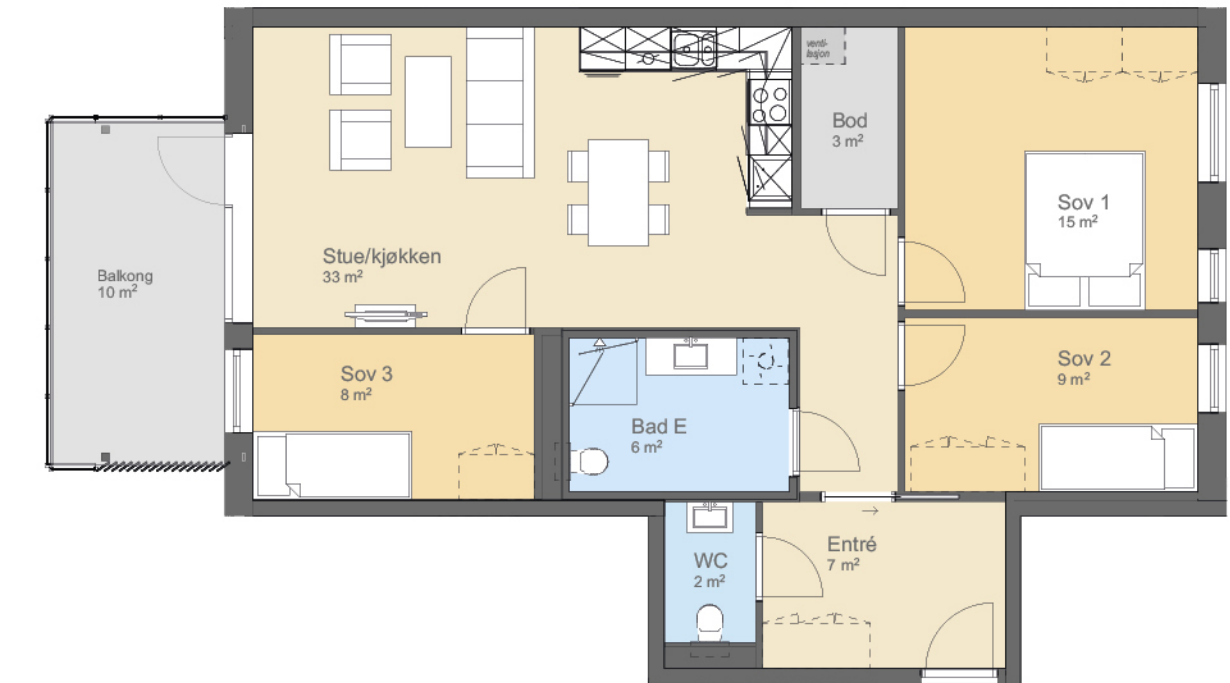
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 88 kvm

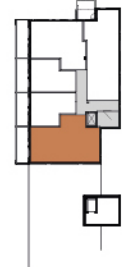
Leilighet: J 5011, J 6011
 Type: B5
 Hus: J
 BRA: 88 kvm
 P-rom: 83 kvm
 Balkong: 14 kvm

HUS I



PLAN 5-6

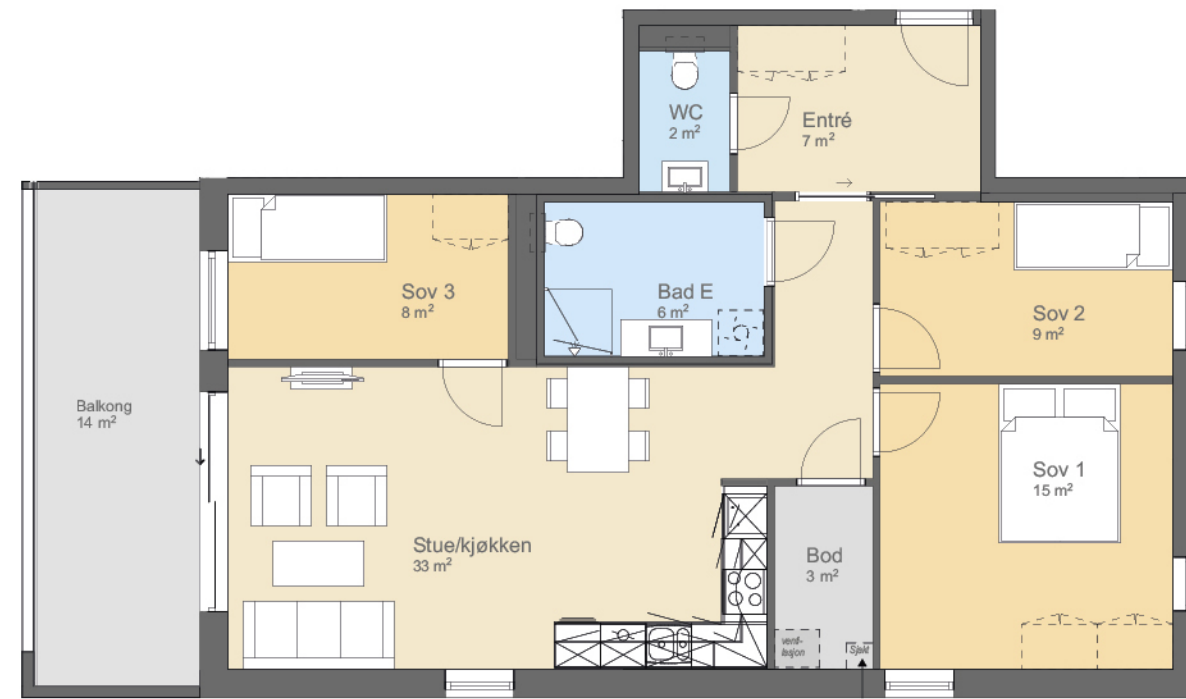
HUS J



Fasade NORD



Fasade SØR



Gjelder plan 6

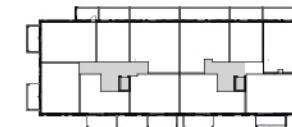


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 94 kvm

Leilighet: J 4015
 Type: D1
 Hus: J
 BRA: 94 kvm
 P-rom: 87 kvm
 Terrasse: 14 kvm

HUS I



PLAN 4

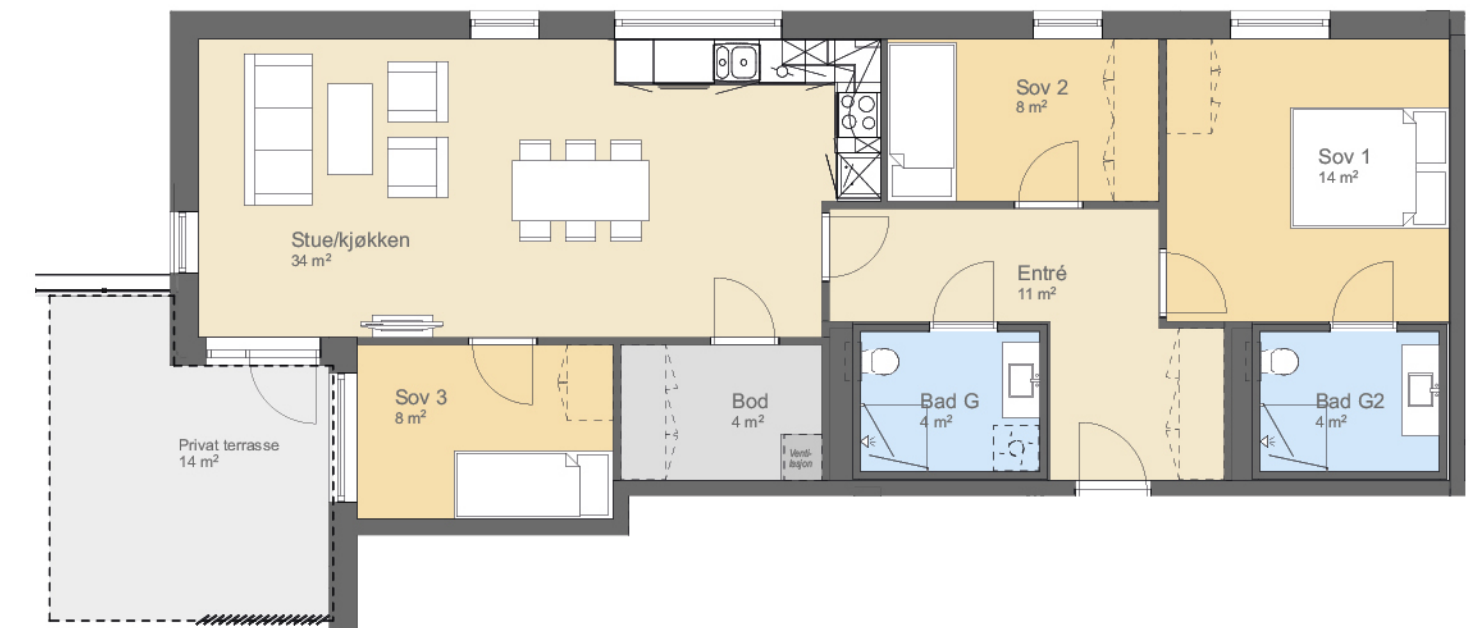
HUS J



Fasade NORD



Fasade VEST



LEILIGHETSPLAN

4-roms – 94 kvm

Leilighet: J 5012, J 6012
 Type: D2
 Hus: J
 BRA: 94 kvm
 P-rom: 87 kvm
 Balkong: 12 kvm

HUS I



PLAN 5-6

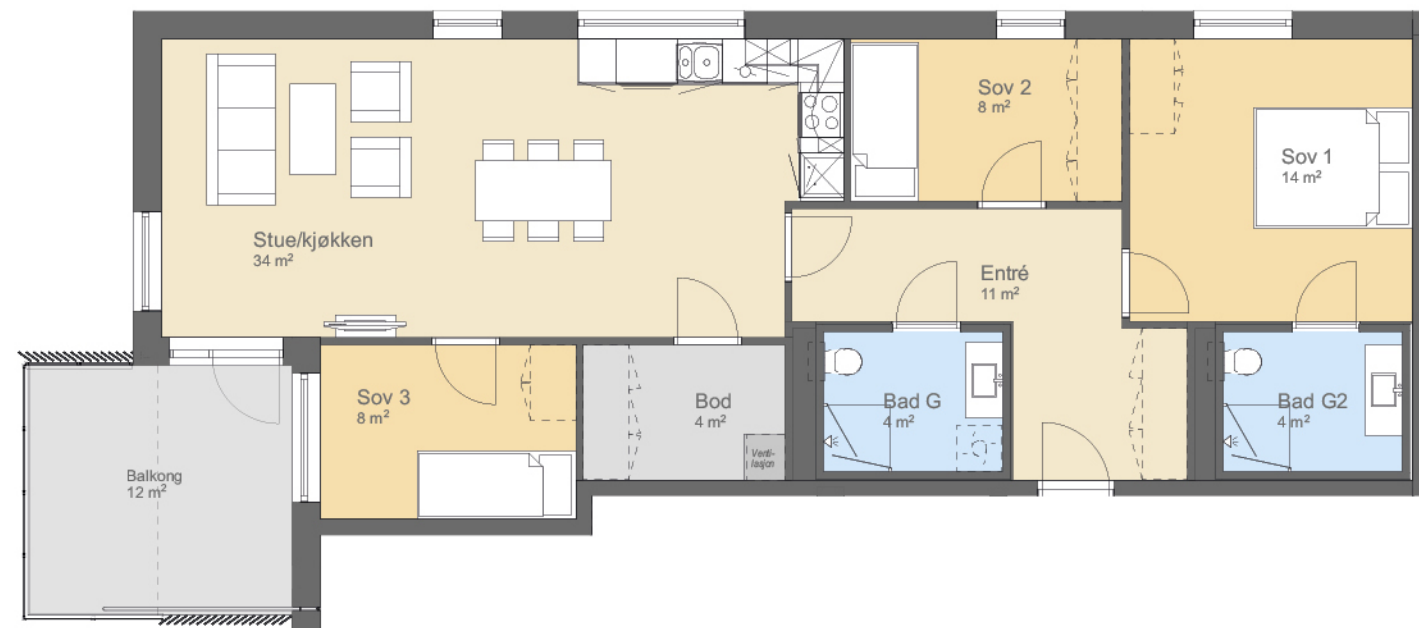
HUS J



Fasade NORD



Fasade VEST

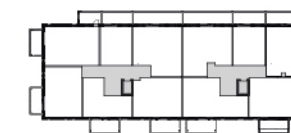


LEILIGHETSPLAN

4-roms – 114 kvm

Leilighet: J 4014
 Type: E
 Hus: J
 BRA: 114 kvm
 P-rom: 108 kvm
 Balkong: 28 kvm
 Privat takterrasse: 20 kvm

HUS I



PLAN 4



Fasade SØR

HUS J





illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Fasader

Ladebyhagen hus J - Fasade nord



Ladebyhagen hus J - Fasade sør



Ladebyhagen hus J - Fasade vest



Ladebyhagen hus J - Fasade øst





Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrleveranse for hver enkelt leilighet. Dersom det skulle forekomme at denne leveransebeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen foran.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus J

Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Boligene bygges etter byggeteknisk forskrift 2017 (TEK17), med toleransekrav for utførelse iht. NS 3420, normal kvalitet. Innvendige vegger og himlinger i leiligheter utføres iht toleranseklasse C(3). Gulv i leiligheter utføres iht toleranseklasse B(2). Lydteknisk dimensjoneres bebyggelsen ut fra forskriftens ”Lydklasse C”. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Utstyrleveranse for kjøkken fremgår av egne kjøkkentegninger. Kontraktstegninger i målestokk 1:100 viser kun omfanget av kjøkkeninnredning dvs samlet lengde på underskap og overskap. Utforming og leveranse av bad blir i henhold til egen tegning.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Prosjektets organisasjon

Ladebyhagen er et boligprosjekt på Lade i Trondheim med OBOS Nye Hjem AS som utbygger. Formålet er å gjennomføre trinnvis utbygging av boligkvartalet, hvor dette er trinn 5 av totalt 7 trinn. Totalt er det planlagt ca 600 boliger på området. Skanska Norge AS er valgt som entreprenør i dette byggetrinnet. OBOS Nye Hjem AS forestår salg og oppgjør av boligene.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Hus I og J utgjør trinn 5 i Ladebyhagen. Bebyggelsen vil bestå av to boligbygg på 6 etasjer. Hus I vil bestå av 63 leiligheter og bygg J vil bestå av 33 leiligheter.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Hus I har etasje 1-6 som er rene boligetasjer, samt 5 leiligheter i sokkeletasjen U1, hvor det også er hovedinngang fra bakkenivå. I etasje U1 under bygg I, er det også innvendig sykkelparkering, tekniske rom, samt inngang i parkeringskjelleren. I etasje U2 under hus I, er det felles anlegg med sportsboder for leilighetene.

Hus J består av etasje 1-6 som er rene boligetasjer, samt etasje U1 under bygget, som består av felles areal med sportsboder for leilighetene, samt tekniske rom.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Under hagen mellom hus I og J, er det felles parkeringskjeller i etasje U1, med innkjøring under hus G (tidligere byggetrinn).

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Mellom byggene i kvartalet vil det være felles grøntarealer til bruk for beboerne.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Hus J, som denne leveransebeskrivelsen gjelder for, er planlagt som et eierseksjonssameie. Den endelige organisering vil avhenge bl.a. kommunale vedtak og salgsfremdrift. På denne bakgrunn må selger ta forbehold om at organiseringen kan bli endret. Se kjøpsbetingelser pkt «organisering av Byggetrinn 5».

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

De kommende byggetrinnene vil fortløpende koble seg på byggetrinn 5, og utgjøre en sammenhengende bygningsmasse. Byggetrinnene og de forskjellige sameiene/ borettslagene vil således dele og ha direkte tilstøtende bærende konstruksjoner, fasader, grøntarealer, etc.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Eiendommen

Tomten for hus J vil bli fradelt fra gnr/bnr 414/389, og vil få eget gnr/bnr. Denne eiendommen vil senere bli seksjonert.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Det gjøres oppmerksom på at det må påregnes videre utbygging i området iht. reguleringsplanen. Kjøper er inneforstått med og aksepterer de ulempene som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet også etter at innflytting har funnet sted.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter. Utomhusarealet vil få alminnelig god kvalitet.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Parkering

Det medfølger bruksrett til parkeringsplass for enkelte leiligheter. Det fremgår av prislisten hvilke leiligheter som ikke har parkeringsplass. Parkeringsplassene er lokalisert i felles garasjekjeller i etasje U1 og kjøpere av leiligheter med bruksrett til parkeringsplass plikter å

være sameier i parkeringssameiet (under stiftelse). Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Renovasjon

Det er etablert infrastruktur for bruk av avfallssuganlegg i området, men anlegget vil først bli tatt i bruk når Trondheim Kommune har ferdigstilt anlegget. Inntil anlegget er ferdigstilt, vil avfallscontainere bli utplassert på bakkenivå iht Trondheim kommunes retningslinjer.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Boder og sykkelparkering

De leveres en sportsbod pr. leilighet på minimum 5 m², lokalisert i kjeller under bygget. Boder tildeles av utbygger. Det er avsatt plass til innvendig sykkelparkering i kjelleretasje.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Innvendige fellesarealer

Arealer mellom trapp, hovedinngang og inngang til leiligheter er fellesarealer. I tillegg er gangarealer mellom trapp, sportsboder og parkeringskjeller fellesareal. For hus J går hovedtrappeløp fra plan U1 til plan 6.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Postkasser med lås leveres til hver bolig og er plassert innvendig ved hovedinngang i plan 1. Repos, inntrinn trapp og gulv innvendige fellesarealer i plan U1 - 6 belegges med fliser. Opptrinn i trapper males.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Heis

Hus J har to hovedinnganger, med adkomst fra nordsiden av bygget. Heisadkomst til leilighetene og parkeringskjeller fra begge inngangene. Adkomst fra felles takterrasse er også fra begge innganger.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Heisene er av typen bæreheis, og er dimensjonert for å frakte pasientbærer med standard mål. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Fasader

Fasader vil i hovedsak være royalimpregnert trepanel og murpuss.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Balkonger, terrasser og takterrasser

Balkonger leveres som betongelement med ru overflate. Terrasser og takterrasser som impregnert tredekke. Rekkverk på balkong og takterrasse utføres som stålpiler/glass iht

fasadetegning. Terrasser på bakkenivå leveres uten rekkverk.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Vinduer/dører

Vinduer, balkong- og heve/skyvedører leveres hvitmalt innvendig, aluminiumskledd utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalt karmer og utforinger. Dør- og vindussmyg i yttervegger vil bestå av foringer i hvitmalt tre.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Gulv

Gulv på bad, vaskerom og wc, leveres med fliser. Øvrige gulv i leilighetene leveres med trestavs lys eikeparkett.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Vegger

Baderomsvegger leveres med hvite fliser. Øvrige vegger leveres som helsparklet betong/ gipsvegger, malt i lys farge.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Himling

Himlinger leveres som hvitmalt betongelement med synlige v-fuger.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Standard takhøyde i leilighetene vil være ca 2,50 m.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

I noen leiligheter, og i deler av leiligheter (eksempelvis entre, bod, soverom), kan det bli nedforet himling til ca. 2,20 m pga framføring av ventilasjon. Nedforet himling leveres som hvitmalt gips.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

På bad leveres hvit nedforet himling med stålpaneler. Takhøyde ca 2,20 m.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Nedforinger og innkassinger

Det må påregnes noe himlingsnedforinger og innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for ventilasjonskanaler og tekniske installasjoner, brannisolering o.l. i henhold til kontraktstegninger.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Listverk

Til eikeparkett leveres gulvlister i eik. Til vinduer og dører benyttes hvite, glatte gerikt/lister uten synlige spikerhull. Taklister leveres ikke.

Illustrasjon av etasjer og rom i hus I

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er fra Sigdal og leveres med glatte hvite fronter type Uno. Fliser over

kjøkkenbenk som lyse fliser.

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Det leveres vegghengt klosett i porselen. Dusj med rettviklede dusjvegger, dusjarmatur og garnityr. Servanter leveres med blandedbatteri og trykkpropp i krom utførelse. Dorullholder, håndklestang og opphengskroker medfølger. Skuffer under servant leveres med glatte, hvite fronter. Wc, bad og vaskerom i enkelte leiligheter bygges på stedet. Bad i J4014 vil bli plassbygd, se romskjema for beskrivelse.

Garderobeskap

Det medfølger ikke garderobeskap/garderobeløsning som vist på plantegninger. Det vil bli avsatt plass til innredning for oppbevaring av klær i leilighetene.

Ventilasjon

Leilighetene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinner. Ventilasjonsanlegget er individuelt for hver enkelt leilighet. Avtrekk fra kjøkken, bad/vask/Wc og innvendig bod. Tilførsel av luft skjer via ventiler i vegg. Avkast over tak.

Oppvarming

Det benyttes hovedsakelig fjernvarme som energikilde. Oppvarming er basert på vannbåren gulvvarme i leilighetene, samt varmegjenvinning av ventilasjonsluft.

Fellesareal har radiatorer for oppvarming.

Varmtvann

Varmt forbruksvann leveres iht fjernvarmeleverandørens retningslinjer. Det monteres forbruksmåler for hver leilighet som er forberedt for fjernavlesning.

Elektro / TV / Telefon

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger. Det leveres sikringskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten får egen måler med fjernavlesning plassert i fellesareal iht lov/forskrifter.

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres fiberkabel med

IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet. Flere punkter kan velges som tilvalg. Tilknytningsavgift er inkludert.

På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 1 - 3 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbånds- og/eller TV-leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslverandør.

Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernet til sameiet faktureres over felleskostnadene.

I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på kjøkken/gang. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400.

Porttelefon

Det leveres ringetablå med 2-veis kommunikasjon ved hovedinngang. Hver leilighet leveres med svarapparat plassert i entré/stue/kjøkken. I tillegg monteres enkelt ringeapparat med utvendig ringeknapp ved inngangsdør for hver boenhet.

Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget med røykdetektorer i hver leilighet. I tillegg vil leilighetene få boligsprinkling. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av boligperm som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

Tilvalg

Det er utarbeidet en tilvalgsliste med mulige endringer av parkett, innvendige dører, skapfronter på kjøkken, fliser på bad m.m. Det vil være mulighet for endringer på forespørsel utover det som er tilbudt i vår tilvalgsliste. Det kan ikke bestilles tilvalg og/eller endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.



Smarhus: Check!

Futurehome sin Smarthub blir en naturlig del av alle leilighetene i Obos-prosjektet Ladebyhagen. Den gjør det mulig å koble til alle smart-enheter i din leilighet, og få dem til å fungere sammen gjennom Futurehome sin smarhus-app.

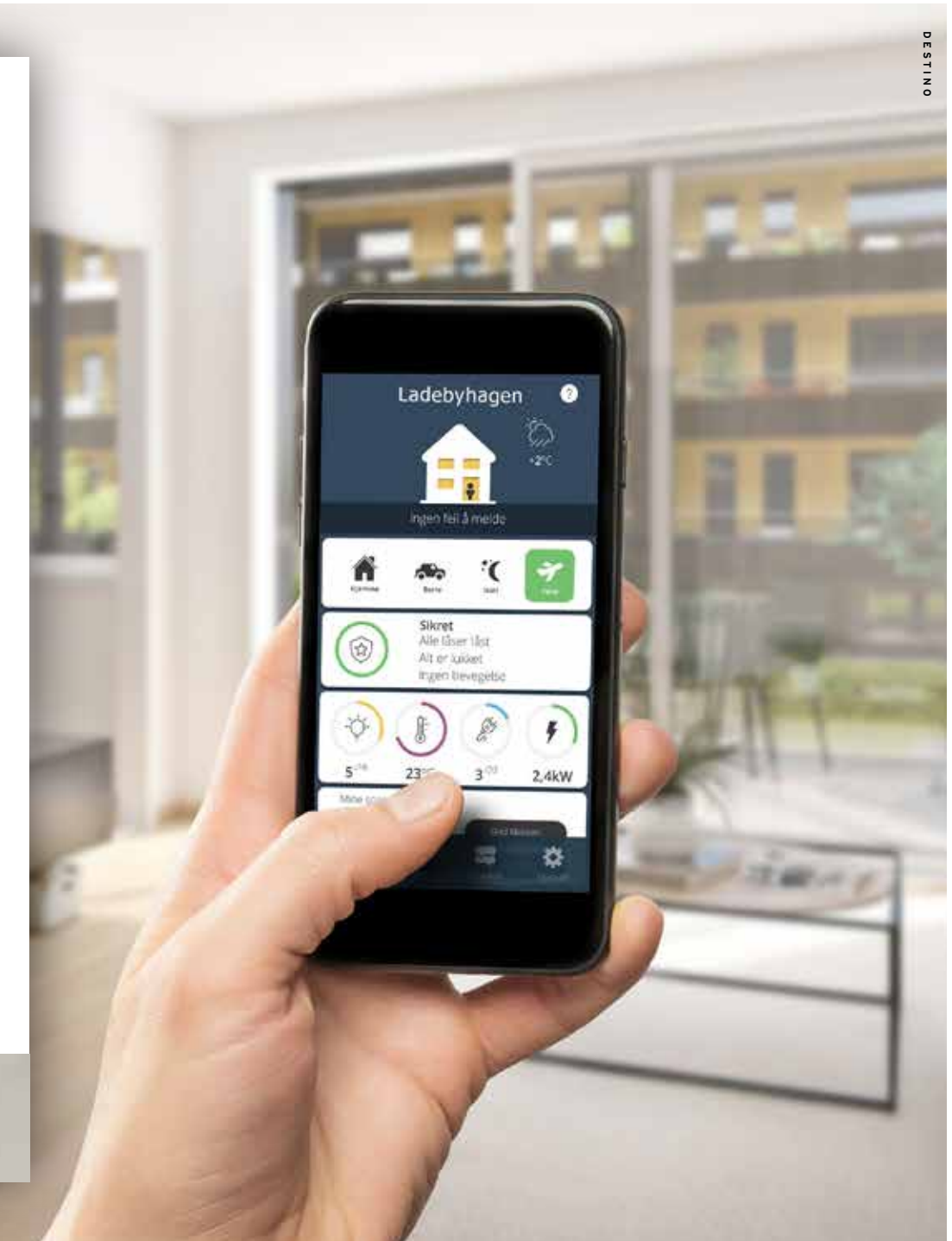
Oversikt og trygghet

Hjemmet er en plass man skal slappe av og føle seg trygg. Med løsningen fra Futurehome kan du få full oversikt og kontroll over både lys, varme, låser med mer – uansett hvor du er i verden. Å selv om ulykker kan skje, vil du enkelt kunne forhindre eller begrense mange av dem med et smarhus-teknologi.

For detaljer om innhold av endelig leveranse – snakk med salgsansvarlig



www.futurehome.no





Bilder viser illustrasjoner fra hele Ladebyhagen



En av Trondheims fineste hager

Navnet Ladebyhagen er ikke tilfeldig.

Når du kommer inn i Ladebyhagens frodige kvartal skal du føle deg hjemme allerede før du kommer til din egen dør.

Uteområdene er parkmessig opparbeidet med flere nivå som har variert og fargerik beplantning. Her er det rause dyrkingskasser som inviterer til å drive fram egne grønnsaker og urter, og et stort regnbed med variert beplantning som fanger opp overflatevann via rennesystemet.

Beplantningen og utemøbleringen danner mindre landskapsrom inne i det store rommet mellom husene.

Sentralt i hagen anlegges det et felles uteoppholdsareal med tredekke, benker, lekeutstyr og en stor pergola, delvis med tak. Stedet vil oppleves skjermet og trivelig, både når du er der og når du ser ned på det fra din egen balkong. Finn din plass i solen!

*Jan Løvdal, landskapsarkitekt
Agraff Arkitektur*



Fra nærområdet





illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Romskjema

Romskjema Ladebyhagen Hus J

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
ENTRÉ	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla. Hvitkalkede eikelister.	Malt gips/betong Farge: Lys farge.	Malte gipsplater og nedforet himling.	Stikkontakter iht NEK-400 Downlights i entre (antall tilpasset rom). Bryter med dimmer for lys. Stikkontakter ved tak i leiligheter uten nedforet himling. Bryter for lys.		Porttelefon.
KJØKKEN	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla. Hvitkalkede eikelister.	Malt gips/betong Farge: Lys farge.	Malt betong(synlige fuger). Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing. Farge: Hvit.	Stikkontakter iht NEK-400. Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys. LED-list tilpasset kjøkkenbenk, plassert under overskap. Stikkontakt(er) over arbeidsbenk. Stikkontakter ved gulv. Nødvendig antall stikkontakter for avtrekkshette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin. *I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på gang/stue. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400.	Ettgreps blandebatteri. Oppvaskmaskin tilkoblet avløp.	Skapfronter: Sigdal, hvitmalt, glatt. Benkeplate: 30mm mørk grå laminat, m/ rett kant. Sokkel: Hvit. Overskap med foring til tak. Håndtak i matt krum. Fliser over benk: Hvite 7,5x15 cm i forbandt mønster. Hvitevarer og avtrekkshette avhenger av leilighetsstørrelse, se «innredninger» for beskrivelse. Kildesorteringsenhet.
STUE	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla. Hvitkalkede eikelister.	Malt gips/betong Farge: Lys farge.	Malt betong med synlige fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing. Farge: Hvit.	Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys. Stikkontakter iht NEK-400. 1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav. *I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på kjøkken/gang. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400.		Alternativ plassering av porttelefon.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD TYPE A1	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå. Nedsenket en flistykkelse i dusjsone.	Fliser 20x40 cm. Farge: Hvit.	Lakkerte stålplater Farge: Hvit	Downlights m/ dimmer i tak. Stikkontakt over servant. Stikkontakt for vaskemaskin Stikkontakt for tørketrommel.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i klart,herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 60 cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.
BAD TYPE A2	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå. Nedsenket en flistykkelse i dusjsone.	Fliser 20x40 cm. Farge: Hvit.	Lakkerte stålplater. Farge: Hvit.	Downlights m/ dimmer i tak. Stikkontakt over benkeplate.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 80cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.
BAD TYPE C, G	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå. Nedsenket en flistykkelse i dusjsone.	Fliser 20x40 cm. Farge: Hvit.	Lakkerte stålplater. Farge: Hvit.	Downlights m/ dimmer i tak. Stikkontakt over servant. Stikkontakt for vaskemaskin Stikkontakt for tørketrommel.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i klart,herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 100 cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder. 1 stk. dobbel håndklestang. 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.

Romskjema Ladebyhagen Hus J

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD TYPE G2	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå Nedsenket en flistykkelse i dusjsone.	Fliser 20x40 cm. Farge: Hvit.	Malt gips. Farge: Hvit.	Downlights m/dimmer i tak. Stikkontakt over benkeplate.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 120cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse.	Badet er plassbygget. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder. 1 stk. dobbel håndklestang. 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.
BAD TYPE E, H	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå. Nedsenket en flistykkelse i dusjsone.	Fliser 20x40 cm. Farge: Hvit.	Lakkerte stålplater. Farge: Hvit.	Downlights m/dimmer i tak. Stikkontakt over benkeplate. Stikkontakt for vaskemaskin. Stikkontakt for tørketrommel.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 120cm bredde. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin.	Badet er prefabrikkert (våtbo). Redusert takhøyde. Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder. 1 stk. dobbel håndklestang. 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom. Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.
WC	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå.	Malt gips/betong Farge: Lys farge. Sokkelflis: 10x10 cm. Farge: Grå. Farge: Hvit.	Malt betong med synlige fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing.	Lampe i tak. Bryter m/dimmer for lys. Stikkontakter iht NEK-400.	Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Veggmontert klosett i porselen.	Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Speilskap i servantens bredde.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
SOVEROM	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla. Hvitkalkede eikelister.	Malt gips/betong. Farge: Lys farge.	Malt betong med synlige fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing. Farge: Hvit.	Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter for lys. Stikkontakter iht NEK-400. Trekkerør for datapunkt til det største soverommet.		Det følger ikke med garderobeskap i leveransen.
BOD INNVEDIG/ WALK-IN- CLOSET	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla. Hvitkalkede eikelister.	Malt gips/betong. Farge: Lys farge.	Malt betong med synlige fuger. Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing. Farge: Hvit.	Lampe i tak. Bryter m/dimmer for lys. Stikkontakter iht NEK-400. El/Nett/Data skap m/nødvendig antall stikkontakter.		Det følger ikke med garderobeskap i leveransen.
MARK- TERRASSER	Impregnert terrassebord.	Skillevegger av trespiler.	Betong / lyddempende plate v/krav.	1 stk veggarmatur. 1 stk dbl stikk.		
BALKONG	Betong m/ru overflate.	Pussystem / trepanel iht fasadetegninger. Fritthengende balkonger: Skillevegger av trespiler. Glassrekkverk. Innebygde balkonger: Skillevegger av royalimpregnert trepanel. Stålspilerekkverk.	Betong / lyddempende plate v/krav. Tak over øverste balkong iht plan- og fasadetegninger.	1-2 stk veggarmatur. 1-2 stk dbl stikk.		
TAK- TERRASSER	Impregnert terrassebord.	Stålspilerekkverk. Klart glass v/lydkrav.	Tak over deler av terrassen iht plan- og fasadetegninger.	2 stk veggarmatur. 2 stk dbl stikk.		

Romskjema Ladebyhagen Hus J

FELLESROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	ANNET
FELLES GANG	60x 30 cm fliser lagt i forband, mørk farge.	Malt betong/gips. Sockelflis.	Malt betong/gips. Hvit (synlige fuger). Evt. lyddempende plater.	Nødvendig belysning (LED). Ringeklokke v/ inngangsdør til leiligheter.	Postkasser og oppslagstavle ved inngangsparti i 1.etg. Brannvarslingsanlegg.
INNGANGSPARTI (UTVENDIG)	Belegningsstein.	Iht fasadetegninger.	Tak over inngangsdør iht fasadetegninger.	Lys (LED) ved inngangsdør. Utvendig montert ringetablå m/ porttelefon.	Husnummerskilt. Sykkeloppstillingsplasser . Fotskraperist.
SVALGANG (2 OG 3 ETASJE)	Betong m /ru overflate	Blanding mellom trepanel og fasadeplater.	Betong	Nødvendig belysning (LED).	Ringeklokke til ytterdør.
FELLES TRAPP / TRAPPEROM / SLUSE	Repos og inntrinn med 60x 30 cm flis lagt i forband, mørk farge	Malt betong/gips Sockelflis	Malt betong/gips. Hvit (synlige fuger). Evt. lyddempende plater.	Nødvendig belysning (LED) i tak. 1 dbL stikk i hver etg.	Lakkert stålrekkverk m/ håndløper. Etasjeanviser/merking.
TEKNISK ROM	Epoxy malt betong.	Malt betong.	Malt betong.	Nødvendig belysning.	Sluk og kran m/ kaldt og varmt vann.
SPORTSBOD (KJELLER)	Epoxy malt betong.	Malt betong. Tette vegger opp til ca 2,2m, netting over.	Malt betong.	Nødvendig belysning (LED).	Hengelås m/ låsesylinder.
FELLES UTEPLASS PÅ "TERRENG"	Iht. utomhusplanen.			Pullert LED belysning iht utomhusplan. 1 dbL stikk pr husvegg.	Se utomhusplan.

Generelt Ladebyhagen Hus J

<p>INNVEDIGE DØRER: Dørblad glatte, hvitmalt.</p> <p>Glassdør m/ høy brystning mellom stue/entre iht plantegninger.</p> <p>Skyvedører iht plantegning.</p> <p>Inngangsdør til leiligheter m/kikkehull.</p> <p>Dører i fellesområder; malte dører.</p>	<p>VENTILASJON: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav.</p> <p>ELEKTRO: Skjult anlegg *. Alle stikkontakter er jordet.</p> <p>Hver leilighet har egen strømmåler plassert i skap i fellesareal.</p> <p><i>* det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger.</i></p> <p>EL-BIL LADESISTEM: El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg.</p>	<p>OPPVARMING: Leilighetene får vannbåren varme i gulv* fra felles sentralvarmeanlegg i kjeller. Radiatorer i fellesareal. Individuell måler m/radiosender pr leilighet (iht krav fra kommunen).</p> <p>Varmefordelingskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. vaskerom.</p> <p><i>*Soverom, walk-in-closet og innvendig bod: Ingen varmekilde.</i></p>
<p>VINDUER: Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig.</p> <p>Aluminiumsmantlet utvendig.</p>	<p>BRANNSIKKERHET: Leilighetene er tilkoblet sprinkleranlegg iht forskriftskrav. Røykdetektorer og sprinklerhoder er plassert iht forskrifter på egnede steder i leilighetene. Sprinklerhoder blir synlige på vegg/himling.</p> <p>Det leveres 1 stk brannslukningsapparat pr leilighet.</p>	<p>INNREDNINGER:</p> <p>2-ROMS: Kjøkkeninnredninger leveres fra Sigdal, komplett med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp m/induksjon, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette som hvit volumhette integrert i overskap over platetopp.</p> <p>3- OG 4-ROMS: Kjøkkeninnredninger leveres fra Sigdal, komplett med integrerte hvitevarer; komfyr, platetopp m/induksjon, kjølfrysenskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Orion fra Røros metall i børstet stål, integrert i overskap over platetopp.</p>
<p>OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom.</p> <p>Hvite himlinger.</p>	<p>ANTENNE/TV/DATA: Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue.</p>	<p>Underlimt benkebeslag i alle leiligheter.</p>
<p>SMARTHUS: Leilighetene leveres med smarthus-løsning fra FutureHome.</p> <p>Som standard leveres HUB, 3/4 stk dimmere for lysstyring og 2/3 stk styring for gulvvarme.</p>		<p>DIVERSE: Som tilvalg kan det mot et pristillegg velges blant alternativer på flis, farge på vegg og parkett.</p> <p>Evt. planendringer prises på forespørsel.</p>



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Kjøpsbetingelser

Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3)

Oppgjør foretas av Megleroppgjør AS, org nr. 977 040 949.

Kommunale avgifter og ligningsverdi:

Ligningsverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse.

Eiendomsskatt baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte, etablere og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler.

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

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til prosjektselger. Budsjett vil også være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere årsmøte. Vedtektene er et utkast. Endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av

seksjoneringssøknaden.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Pr overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,-. Etter at beløp for etablering av sameiet er trukket, vil overskytende settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Felleskostnader ihht. prisliste og budsjett antas å skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, oppvarming og varmtvann (fjernvarme), forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og generell drift av sameiet. I tillegg til de månedlige felleskostnadene må den enkelte boenhet betale for strøm. Det er individuell måling av forbruk. Kommunale avgifter og eiendomsskatt blir fakturert hver enkelt seksjon.

På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 1 - 3 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbånds- og/eller TV-leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene.

Flere faktorer påvirker størrelsen på felleskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som sameiet enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om.

Styret i sameiet har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter sameiet har, og gjennom dette sørge for at sameiet til enhver tid har en sunn økonomi. Evt fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

Kostnadene forbundet med garasjekjelleren (anleggseiendommen) vil bli fordelt med en lik andel for hver parkeringsplass. Dette kan bli innkrevet separat eller som en del av de ordinære felleskostnadene for de sameiere som har p-plass.

Dersom anleggseiendommen også omfatter andre arealer enn parkering (f.eks. boder, sykkelparkering, tekniske rom), vil en forholdsmessig del av kostnadene svarende til disse arealene bli fordelt til det respektive eierseksjonssameiet. Kostnadene i eierseksjonssameiet vil deretter bli fordelt internt etter eierbrøk som en ordinær felleskostnad.

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskapet.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Garasje/parkering:

Det vil bli etablert felles parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn. Parkeringskjeller blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr og bnr under bakken. Leiligheter som vil disponere parkeringsplass i anleggseiendommen fremgår av prislisten. Seksjonseiere som ikke har ervervet egen p-plass, har ikke rett til å bruke parkeringskjelleren til bilparkering. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Seksjonseier som får tildelt HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier med rett til p plass. Dette reguleres i vedtektene.

Adkomst til parkeringsplasser i p-kjeller fra boligetasjene (U1-6/7) via heis/trapp til plan U1. Se etasjeplaner i prospekt.

Leiligheter med p-plass blir eier med ideell andel. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst mot den respektives gnr/bnr og seksjonsnr (realsameie). Kjøperen blir gjennom

sin eierandel medlem i Sameiet Parkeringskjeller. Dette sameiet vil ha egne budsjett og vedtekter. For boder som er tilordnet i parkeringskjelleren, gjelder tilsvarende ideell andel.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt Utbygger forbeholder seg retten til å organisere parkeringskjelleren som et eller flere eiendommer/ parkeringssameier avhengig av utbyggingstakt og hva som er formålstjenelig for området.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell andel i parkeringskjeller er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for leiligheten. Se prislisten for oppdeling av tomteverdi for bolig og tomteverdi for p kjeller. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Det kan bli aktuelt å etablere bildelingsordning i parkeringskjelleren til disposisjon for beboere i Ladebyhagen. Selger forbeholder seg retten til å inngå bindene avtaler for kjøp/ leie/drift av bildelingsordning til bruk for beboerne i Ladebyhagen.

Realsameie - Fellesarealer/utomhusarealer:

Det vil bli etablert et eller flere realsameier for seksjons-/andelseiere i Ladebyhagen. Det må påregnes at alle seksjonseiere/andelseiere må bidra med en kontingent for å dekke realsameienes eventuelle utgifter.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overtakelse av leilighet.

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv



om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Gjennom Sameiet fellesareal er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Fellesarealer skal være åpne for allmenn ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av Sameiet fellesareal vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

Overtakelse:

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i løpet av perioden 01.06.2022 – 01.09.2022.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbehold om byggestart innen 01.10.2020, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 01.10.2020 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger innen 01.10.2020 ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode, gjelder 01.06.2022 – 01.09.2022 som overtakelsesperiode.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen og fellesarealer leveres i ryddet og «byggerengjort» stand.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett (OpenNet)
- El- bil ladesystem

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger:

OBOS Nye Hjem AS, org.nr: 935 283 280.

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

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet.

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen er under sammenføring/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter

<div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div><div><div><div></div></div><div><div></div></div></div></div>

som kan følge eiendommen:

1958/302350-2/107

29.03.1958

ERKLÆRING/AVTALE

Iftg. skjøte betales gategrunnen samtidig med parsellen. Kjøperen er derved fritatt for senere refusjon for gategrunn. Gateopparb. blir å refundere kommunen senere i samsvar med bygn.lovens best.

OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:392

OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395

ERKLÆRING/AVTALE

Erklæring om varmekabel i off. fortau m.v. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen m.v. OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:392

ERKLÆRING/AVTALE

Det skal ikke drives handel med dagligvarer uten skriftligsamtykke fra Trondos-Coop Trondheim & Omegn BA eller dennes rettsetterfølger

OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:391

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

Avtale om bygging og finansiering av hovedanleggene Haakon VII's gate, bydelspark og gang-/sykkelvei over jernbanen Med flere bestemmelser

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 13 200 464

PANTHAVER: TRONDHEIM KOMMUNE

ORG.NR: 942 110 464

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:535 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:535 SNR:2

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:535 SNR:1

RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:535 SNR:2

Bestemmelse om rett til vedlikehold av bygninger fra felles eiendomsgrense

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant erklæringer som regulerer adkomstretter, drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m., samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organisering av prosjektet.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.

- Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien av salgstrinnet. Totalverdien utgjør ifølge prisliste datert 02.03.2020, kr. 152 630 000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.

- Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere kjøper når forbeholdende er bortfalt. Selgers frist til å gjøre forbehold gjeldende er 01.10.2020. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.

- Beløp som kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres kjøper inkl. opptjente renter.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å løfte forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget igangsettingstillatelse. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser:

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtale vil- kårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

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

Kontraktsvilkår:

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

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

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/ investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i eierseksjonssameiet. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve to boligseksjoner i sameiet.

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.

Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til OBOS Nye Hjem AS på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/ formann i sameiet.

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

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendig kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

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

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

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

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

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

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktssummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).

Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppførings- lova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/ eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Per i dag er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis byggarbeidene tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at det blir forsinkelser i leveranse.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått

utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/ markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til prosjektselger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med prosjektselger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysings gebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Transport av avtalen:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr på kr. 30.000,- til selger. Det gis ikke samtykke til videresalg senere enn 1 - en - måned før overtagelse.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Vedlegg til kontrakt:

Budsjett, utkast til vedtekter, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til prosjektselger.

Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan prosjektselger kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Kontroll etter hvitvaskingsloven:

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

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

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

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

Megleroppgjør er videre forpliktet til å rapportere ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot megleroppgjør som følge av at megleroppgjør overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgiving:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis OBOS Nye Hjem rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til prosjektselgers kunnskap.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.

Til orientering:

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

Selger tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

3D-illustrasjoner er levert av vY communication.



LADEBYHAGEN

Velkommen hjem!

Slik fungerer forkjøpsretten på nye OBOS-boliger

OBOS-medlemmer får velge og kjøpe bolig før ikke-medlemmer den dagen salget av nye boliger i OBOS' boligprosjekter starter. Den som har vært medlem lengst får velge bolig først (ansiennitetsprinsippet).

Etter at medlemmene har valgt og kjøpt boliger ved salgsstart, er det fritt fram for hvem som helst å kjøpe boligene som fortsatt er ledige.

Har du spørsmål om forkjøpsretten?

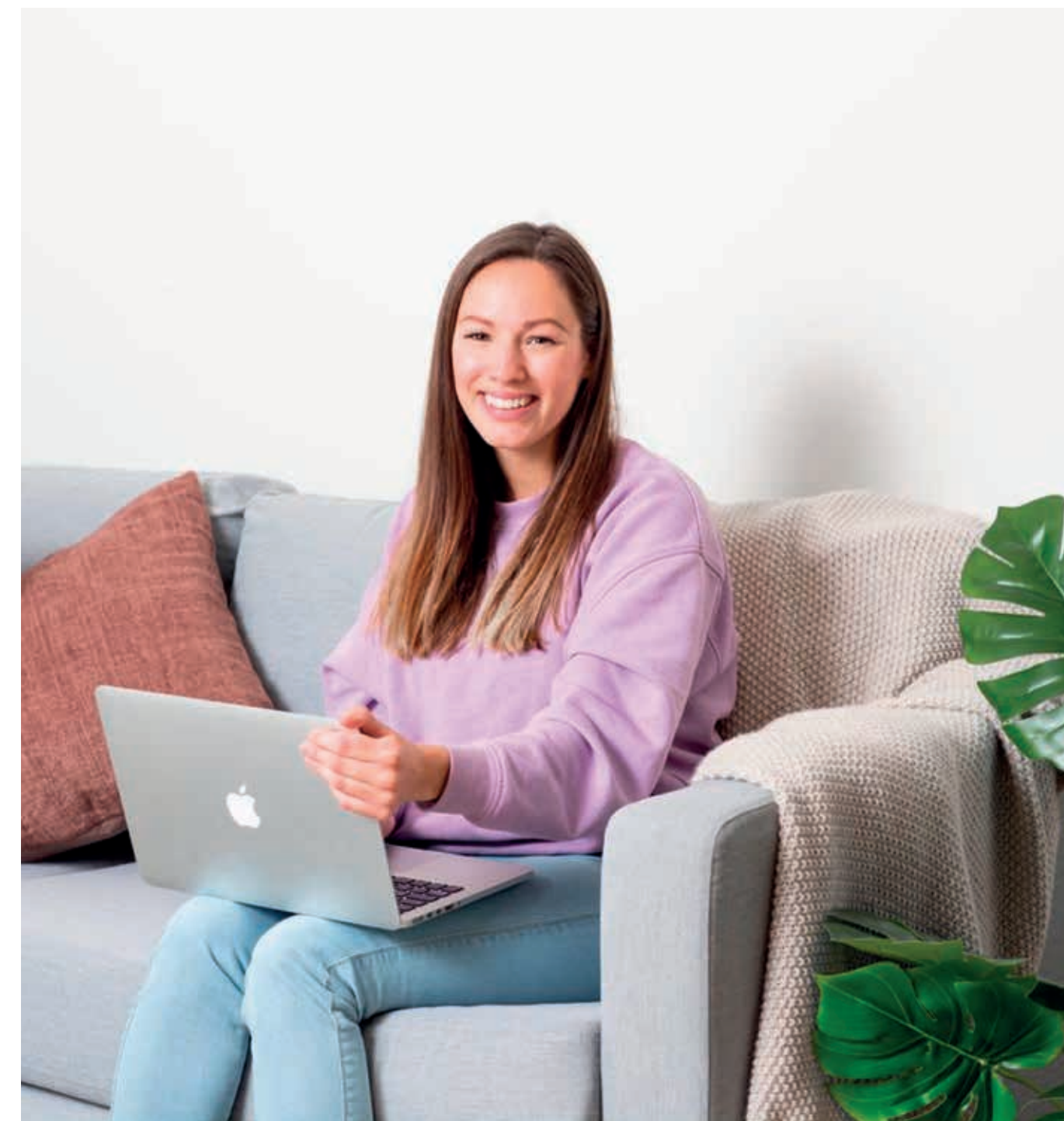
Vi hjelper deg gjerne!
Ring oss på 22 86 59 90, eller bruk medlemsservice@obos.no.
Du kan også kontakte salgsansvarlig for boligprosjektet du er interessert i.



Grønt boliglån i OBOS-banken

- OBOS-banken hjelper deg med finansieringen
 - Finansieringsbevis og forskudd
 - Tilvalg
 - Overtagelse
- Som nyboligkjøper blir du alltid prioritert først
- Det er enkelt å søke, og du får rask og personlig behandling. Møter er ikke nødvendig
- Ladebyhagen er sertifisert med BREEAM-NOR, og du får derfor grønt boliglån og ekstra gode betingelser

Les mer og søk om lån:
bank.obos.no/privat/laan/gront-boliglan





ladebyhagen.no



Prosjektselger

Jan Erik Fjeldseth

Tlf: 932 54 144

jan.erik.fjeldseth@obos.no