

LADEBYHAGEN

Byggetrinn 4 - Hus H



Illustrasjon - avvik vil forekomme
på alle 3D bilder

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE:

Haakon VII's gate 1A og 1B
7041 Trondheim

PRISER

Se egen prisliste

OMKOSTNINGER

Se egen prisliste

SELGER

OBOS Nye Hjem AS

TYPE BOLIG

Leilighet

EIERFORM

Selveier

BYGGEÅR:

2019-2020

AREAL BRA:

Fra 43 - 112 kvm

AREAL P-ROM

Fra 39 - 109 kvm

TOMT

Felles eiendomstomt



BYGGETRINN 4 - HUS H



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Innhold

Nye muligheter i Ladebyhagen	5
Fordeler med helt nytt	10
Kjøkken, husets hjerte	13
Interiørtips og ideer	14
Tar vare på miljøet	18
Situasjonsplan og etasjeplan	23
Plantegninger	31
Fasader	53
Leveransebeskrivelse	57
Smarthus	61
En av Trondheims fineste hager	63
Romskjema	65
Kjøpsbetingelser	73
Forkjøpsrett for OBOS - medlemmer	86
Finansiering med OBOS banken	87



LADEBYHAGEN



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Nye muligheter i Ladebyhagen

I hus H presenterer vi 27 nye selveierleiligheter i Morelltunet.

Med benker, bord, og parsellhager får Morelltunet 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.



Nå er hus H for salg, med leiligheter fra 43 til 112 kvm. Alle leiligheter får egen takterasse, balkong eller markterasse. De fleste uteplassene er sørvestvendte, og har svært gode solforhold. I 4. etg. kommer en felles solrik takterasse, med flott utsikt mot nord og sør.



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



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 moreller til hjemmelaget morellsyltetøy!

Morelltunet inngår i byggetrinn 4 i Ladebyhagen. Fra før av har vi ferdigstilt over 200 boliger i Kirsebærtunet, Epletunet og Plommetunet i samme kvartal. De har alle fått navn etter de flotte hageanleggene som er kjennetegnet for Ladebyhagen!



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

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



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

En spennende miks av leiligheter

I dette salgstrinnet kan du velge mellom 28 flotte selveierleiligheter. Her finner du en spennende miks av 2- til 4-roms leiligheter fra 43 til 112 kvadratmeter. Uansett størrelse, vil alle leilighetene få egen takterrasse, balkong eller markterrasse.



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 Morelltunet 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 valg.



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 avfallsløsninger 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!





illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

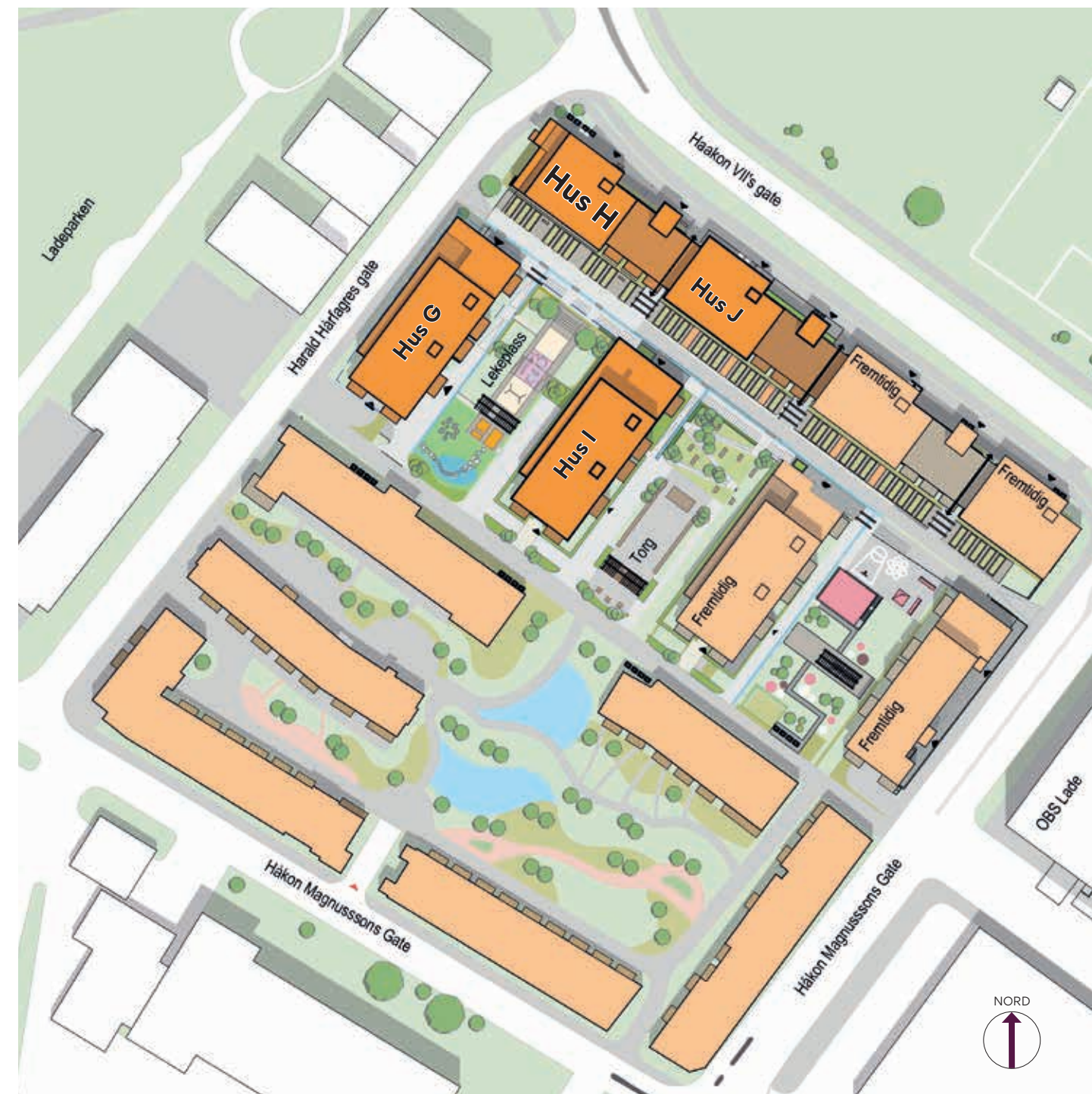
Situasjonsplan og etasjeplan



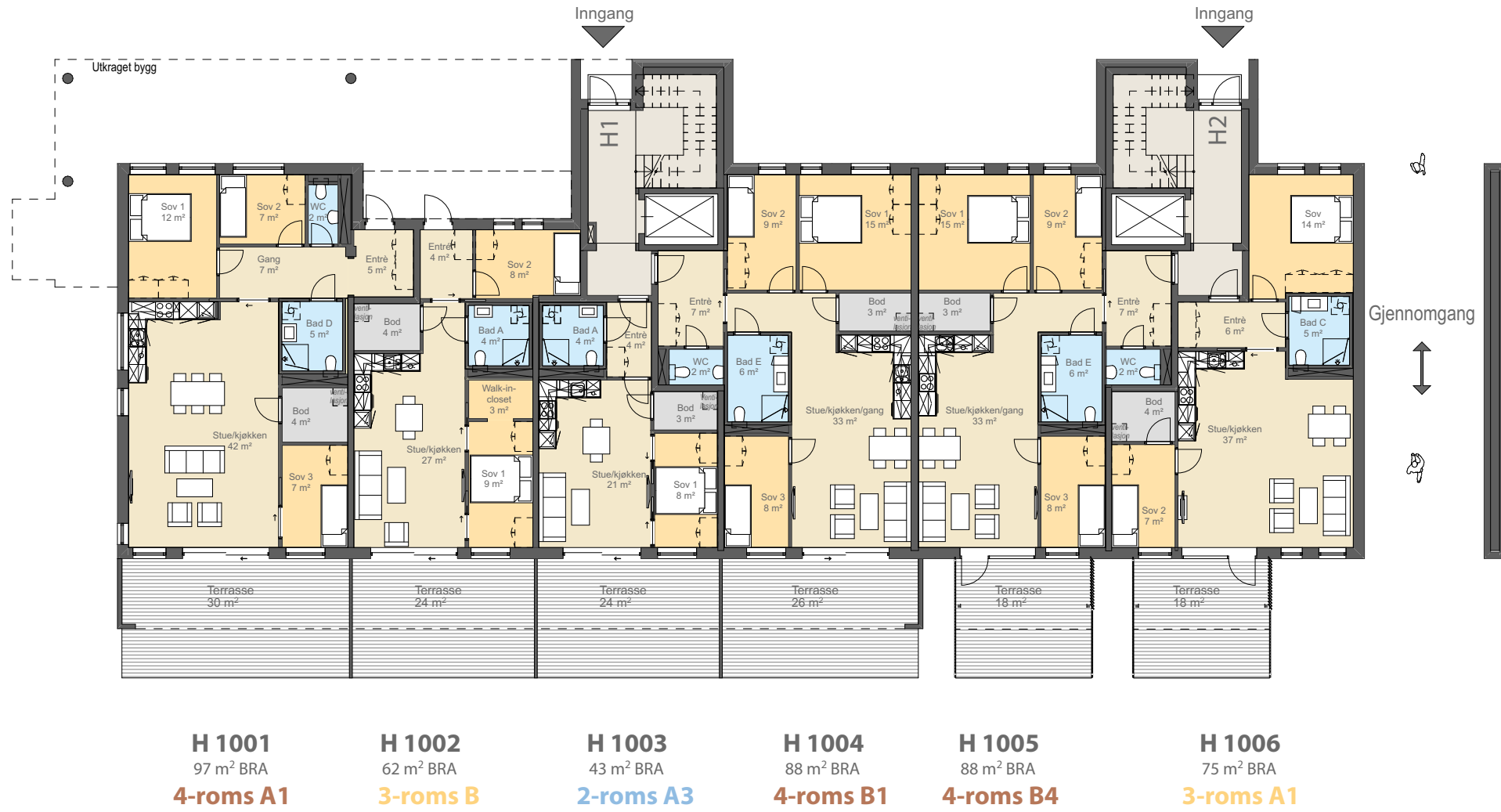
illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Situasjonsplan Hus H

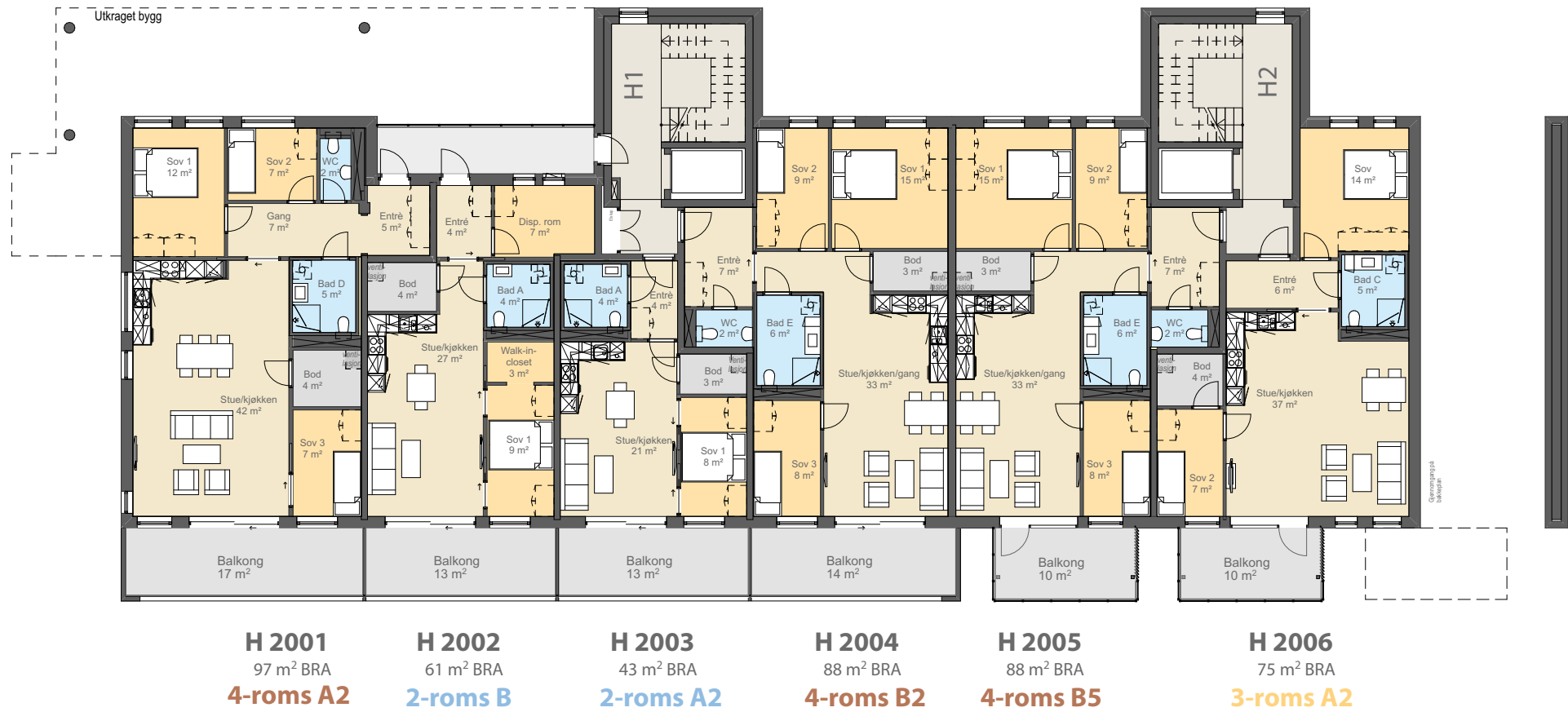
God beliggenhet med umiddelbar nærhet til de store og flotte grøntarealene mellom byggene, samtidig som Ladeparken er rett i nærheten. Velkommen til Ladebyhagen.



ETASJEPLAN 1. ETG



ETASJEPLAN 2. ETG



ETASJEPLAN 3. ETG



ETASJEPLAN 4. ETG



ETASJEPLAN 5. ETG



H 5001 111 m² BRA 4-roms F	H 5002 43 m² BRA 2-roms A1	H 5003 43 m² BRA 2-roms A2	H 5004 88 m² BRA 4-roms B3
--	--	--	--

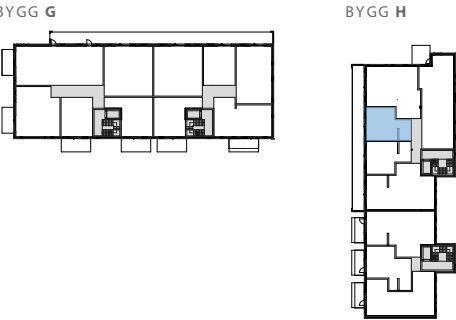


Plantegninger

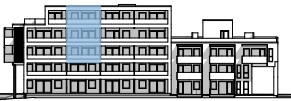
LEILIGHETSPLAN

2-roms A1 – 43 kvm

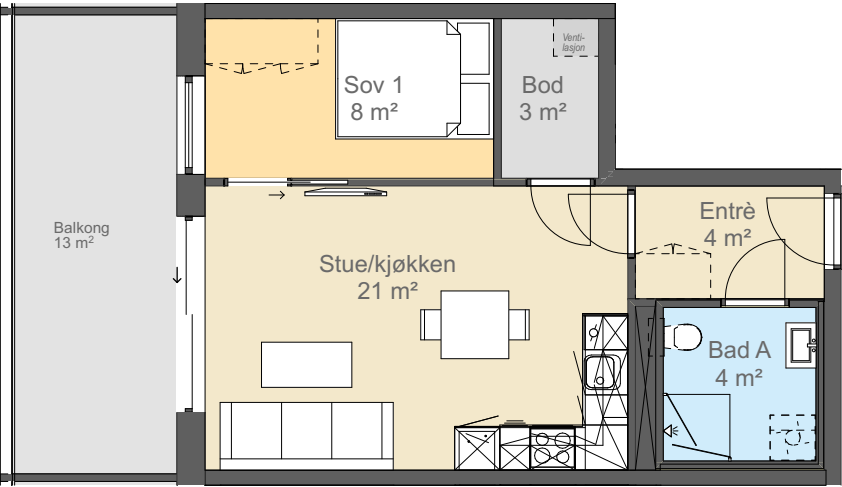
Leilighet: H 3002, H 4002, H 5002
Hus: H
BRA: 43 kvm
P-rom: 39 kvm
Balkong: 13 kvm



PLAN 3-5



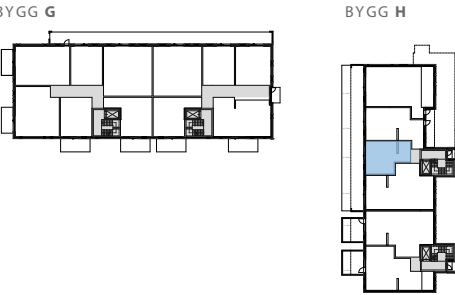
Fasade, SØR



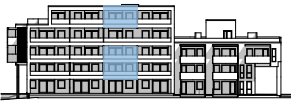
LEILIGHETSPLAN

2-roms A2 – 43 kvm

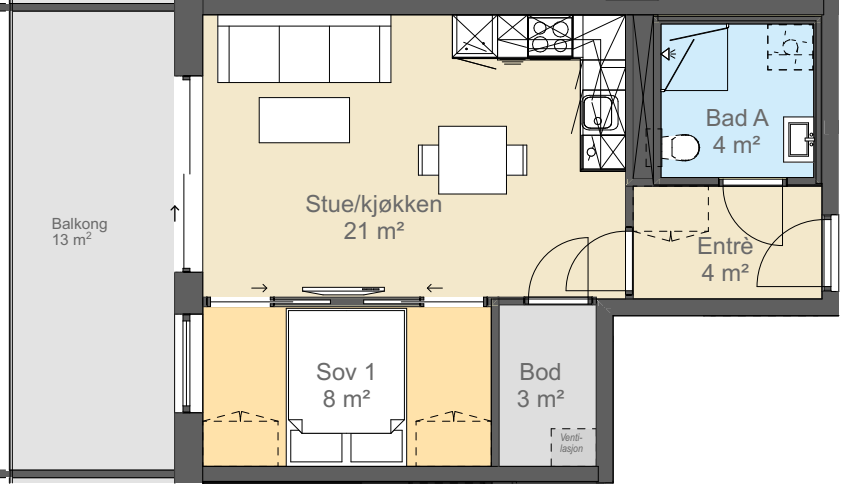
Leilighet: H 2003, H 3003, H 5003
Hus: H
BRA: 43 kvm
P-rom: 39 kvm
Balkong: 13 kvm



PLAN 2, 3 og 5



Fasade, VEST





Finn din favorittleilighet.

illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

LEILIGHETSPLAN

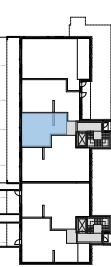
2-roms A3 – 43 kvm

Leilighet: H 1003
Hus: H
BRA: 43 kvm
P-rom: 39 kvm
Terrasse: 24 kvm

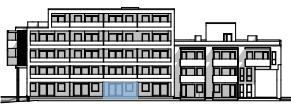
BYGG G



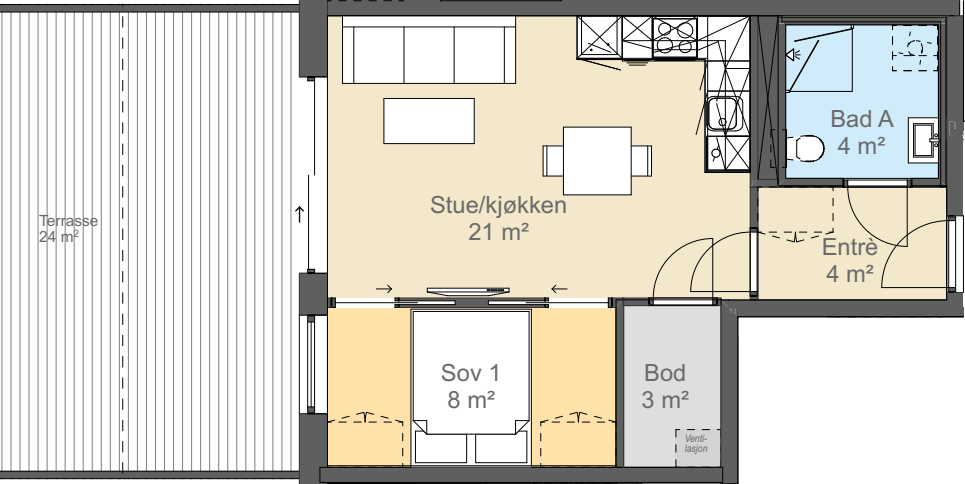
BYGG H



PLAN 1



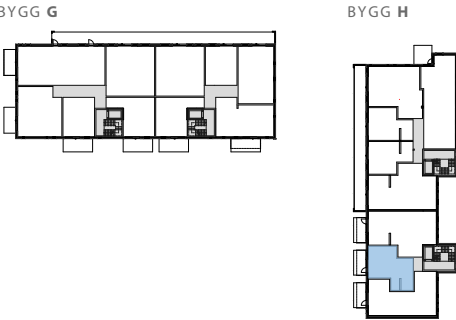
Fasade, SØR



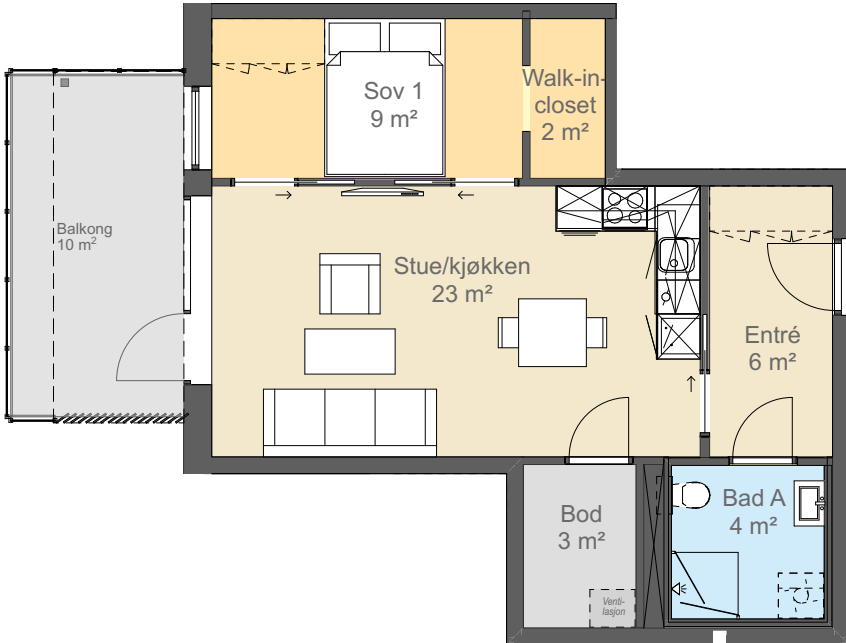
LEILIGHETSPLAN

2-roms C – 51 kvm

Leilighet: H 3006
Hus: H
BRA: 51 kvm
P-rom: 46 kvm
Balkong: 10 kvm



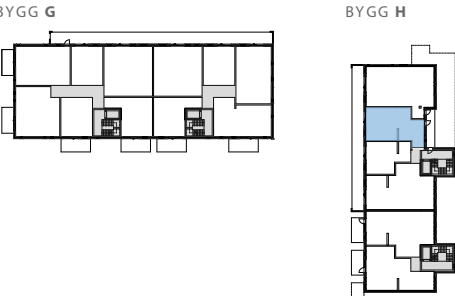
Fasade, SØR



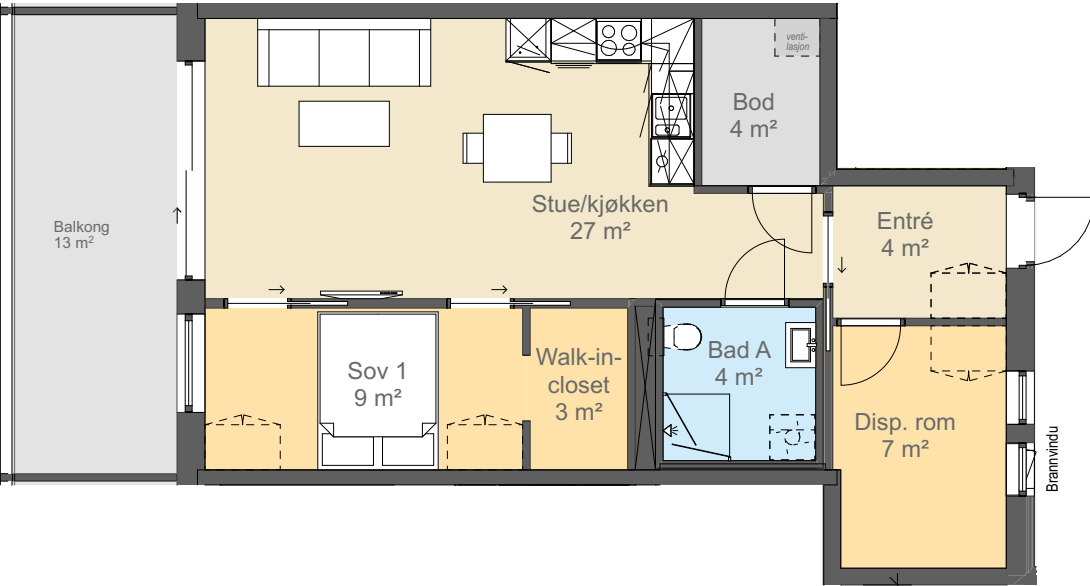
LEILIGHETSPLAN

2-roms B – 62 kvm

Leilighet: H 2002
Hus: H
BRA: 62 kvm
P-rom: 58 kvm
Balkong: 13 kvm



Fasade, SØR

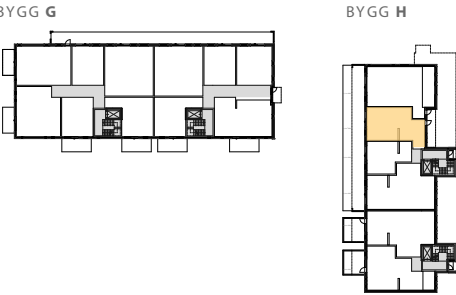


Fasade, NORD

LEILIGHETSPLAN

3-roms B – 62 kvm

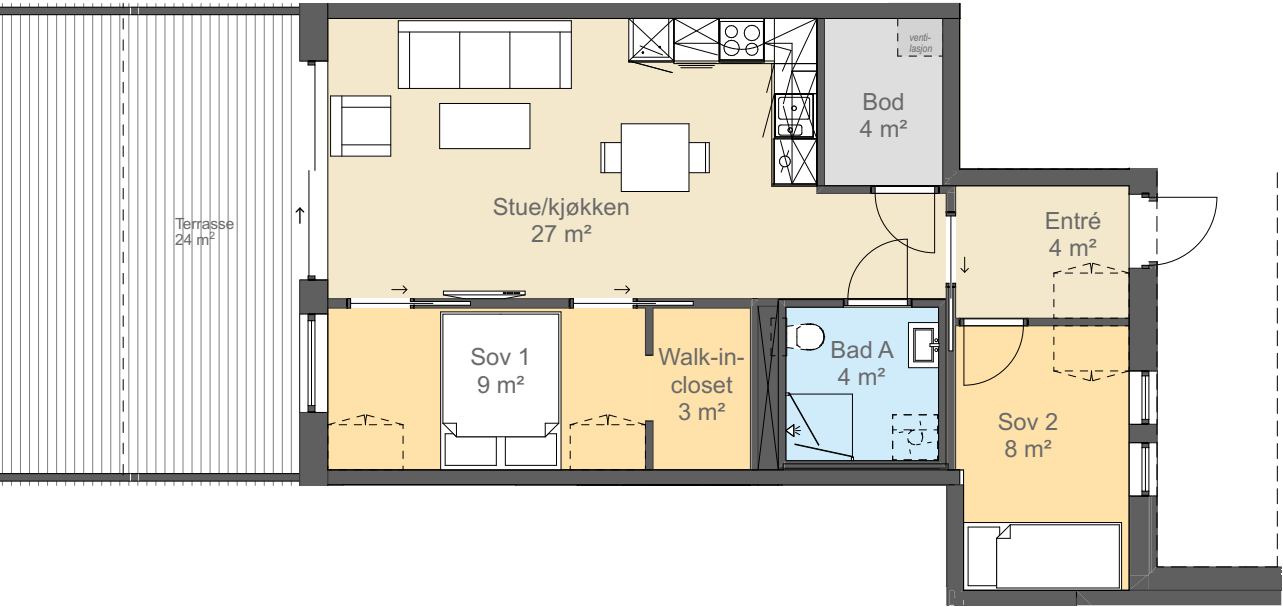
Leilighet: H 1002
Hus: H
BRA: 62 kvm
P-rom: 58 kvm
Terrasse: 24 kvm



Fasade, SØR



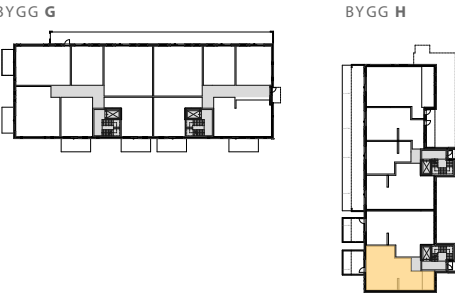
Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

3-roms A1 – 75 kvm

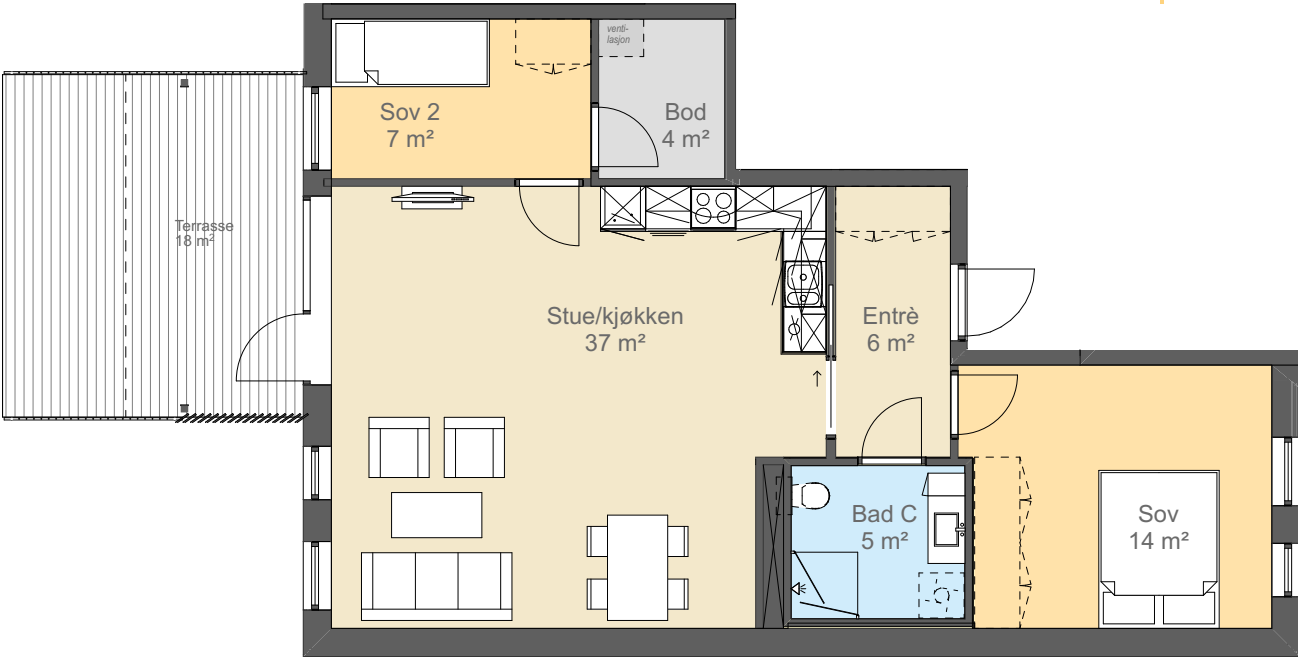
Leilighet: H 1006
Hus: H
BRA: 75 kvm
P-rom: 71 kvm
Balkong: 18 kvm



Fasade, SØR



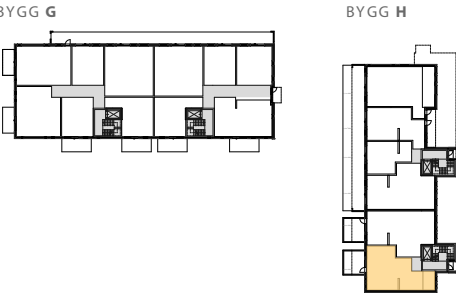
Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

3-roms A2 – 75 kvm

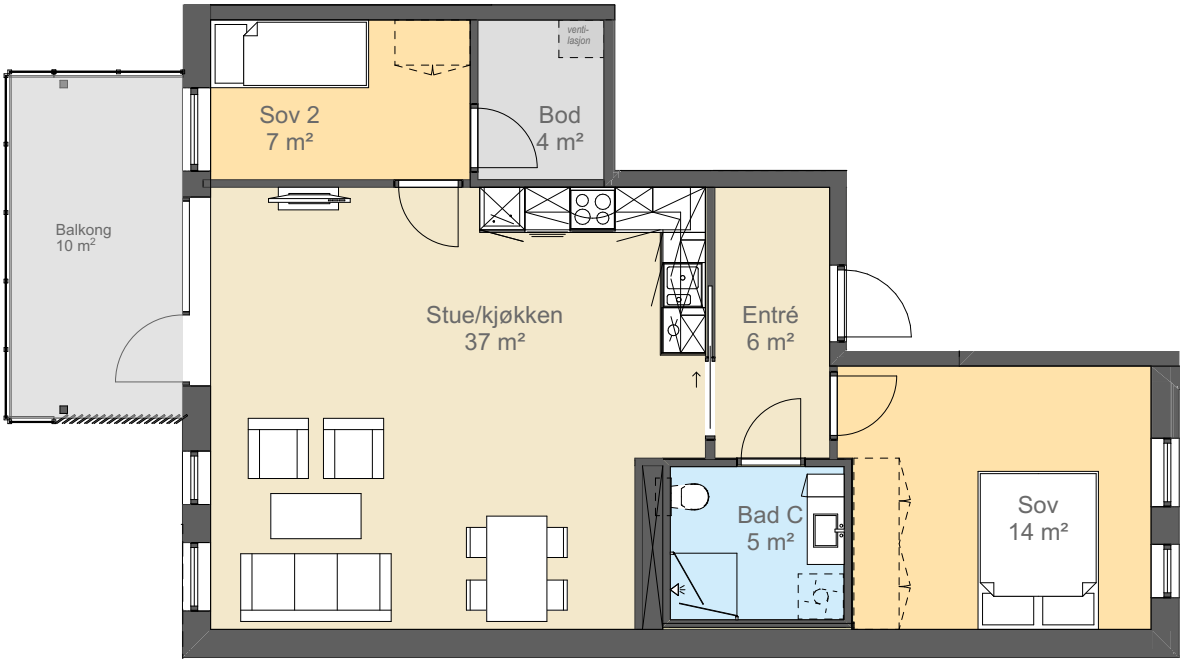
Leilighet: H 2006
Hus: H
BRA: 75 kvm
P-rom: 71 kvm
Balkong: 10 kvm



Fasade, SØR



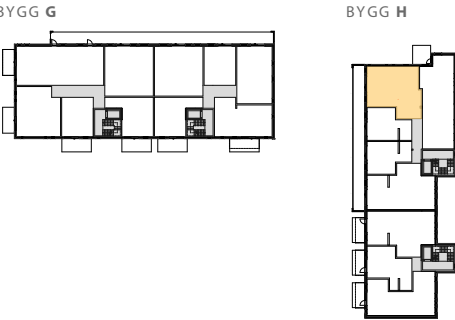
Fasade, NORD



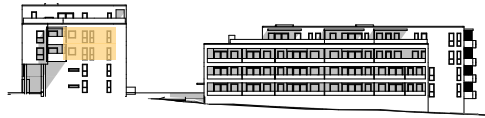
LEILIGHETSPLAN

3-roms C – 81 kvm

Leilighet: H 3001, H 4001
Hus: H
BRA: 81 kvm
P-rom: 77 kvm
Balkong: 17 kvm



Fasade, SØR



Fasade, VEST





illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

LEILIGHETSPLAN

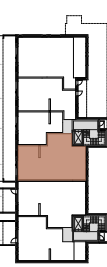
4-roms B1 – 88 kvm

Leilighet: H 1004
Hus: H
BRA: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Terrasse: 26 kvm

BYGG G



BYGG H



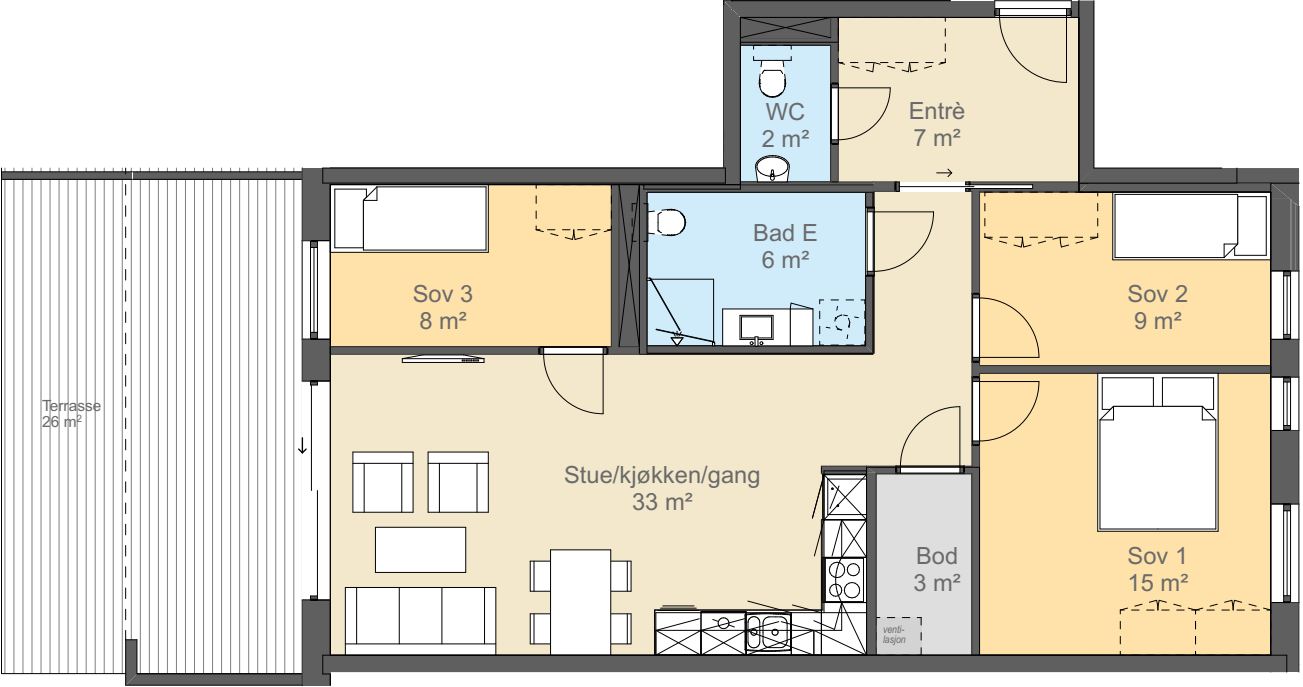
PLAN 1



Fasade, SØR



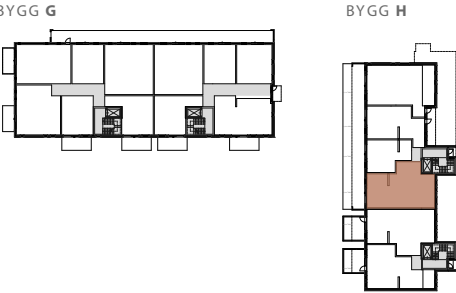
Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

4-roms B2 – 88 kvm

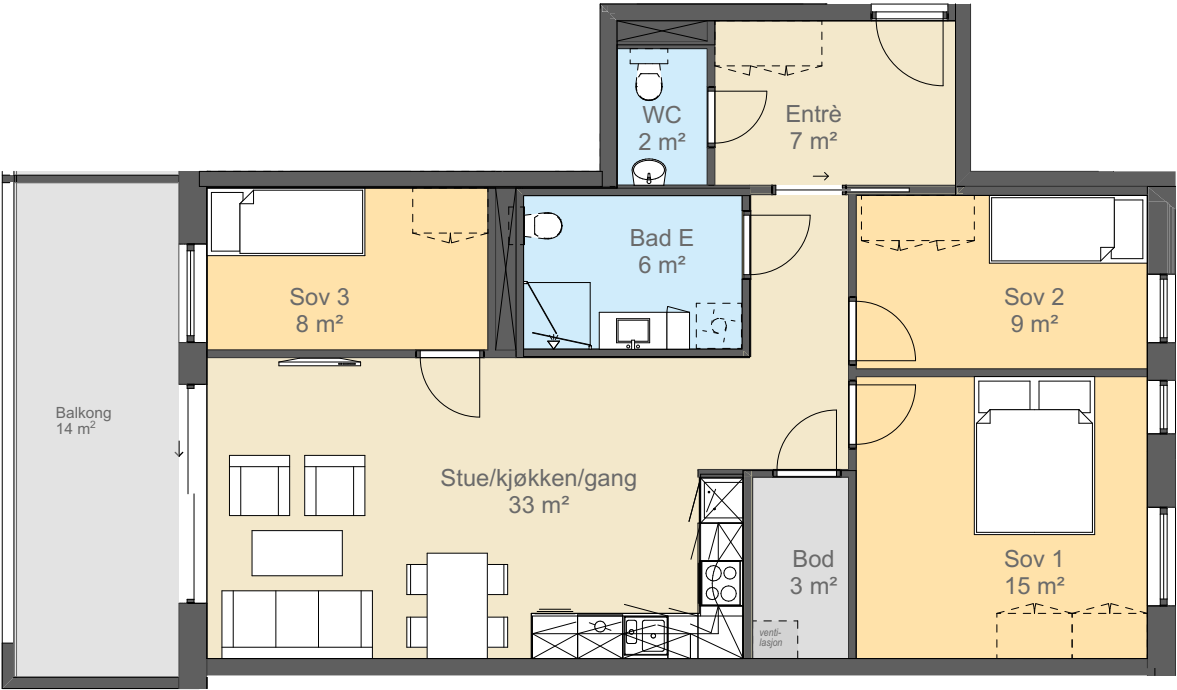
Leilighet: H 2004, H 3004
Hus: H
BRA: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Balkong: 14 kvm



Fasade, SØR



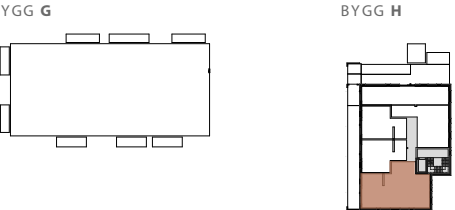
Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

4-roms B3 – 88 kvm

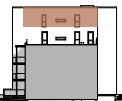
Leilighet: H 5004
Hus: H
BRA: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Balkong: 14 kvm



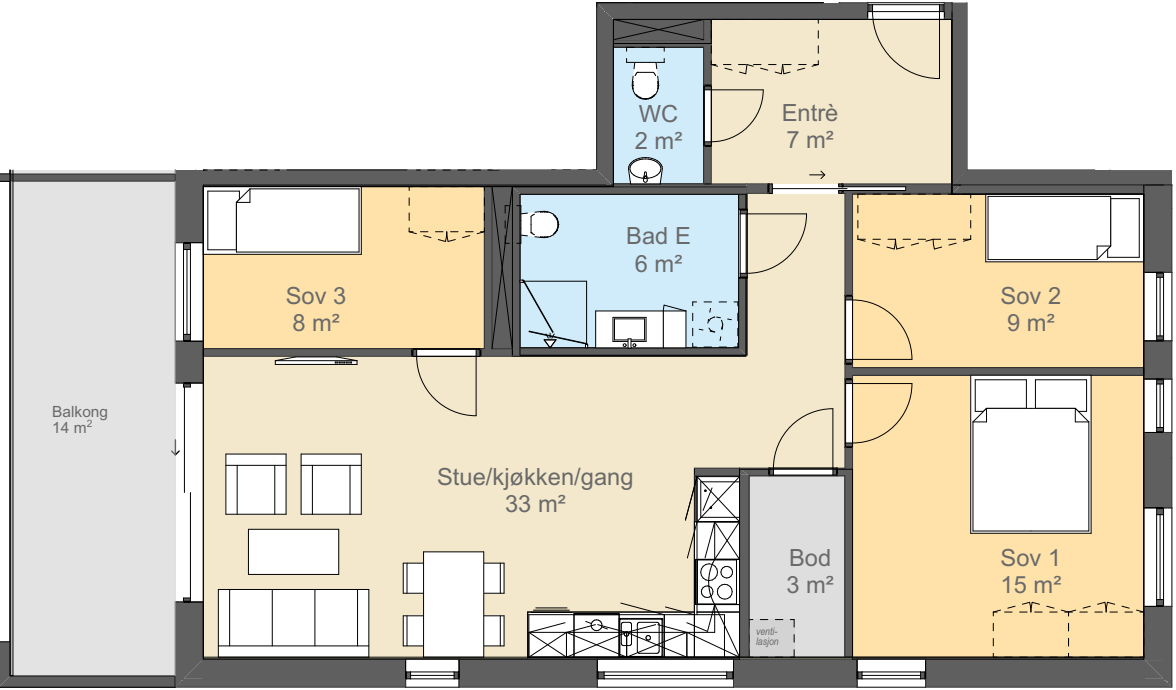
Fasade, SØR



Fasade, NORD



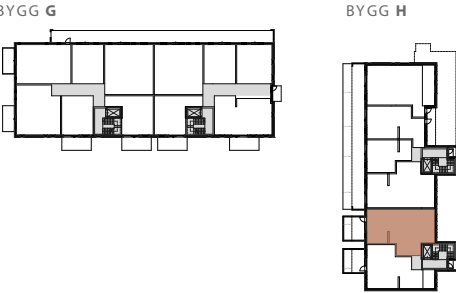
Fasade, ØST



LEILIGHETSPLAN

4-roms B4 – 88 kvm

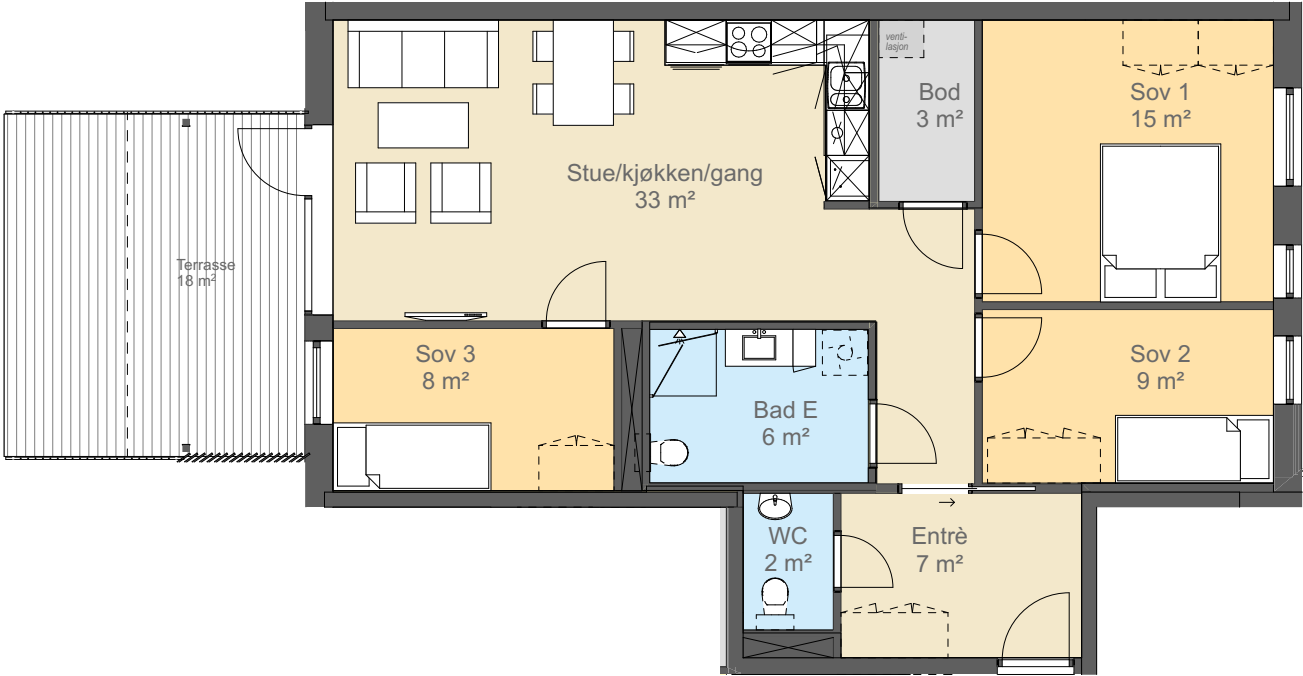
Leilighet: H 1005
Hus: H
BRA: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Terrasse: 18 kvm



Fasade, SØR



Fasade, NORD

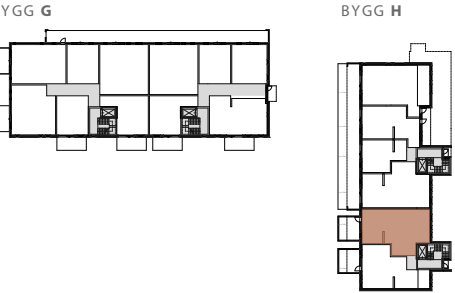


NORD

LEILIGHETSPLAN

4-roms B5 – 88 kvm

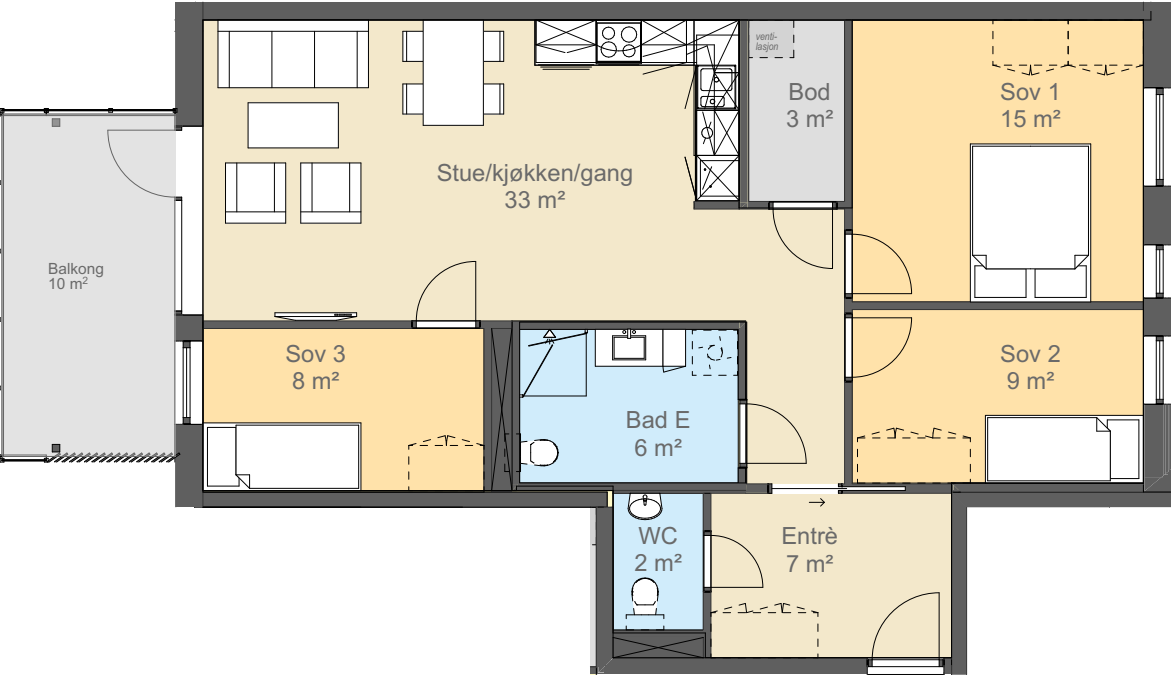
Leilighet: H 2005, H 3005
Hus: H
BRA: 88 kvm
P-rom: 84 kvm
Balkong: 10 kvm



Fasade, SØR



Fasade, NORD

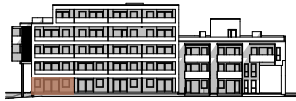
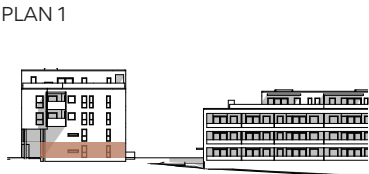
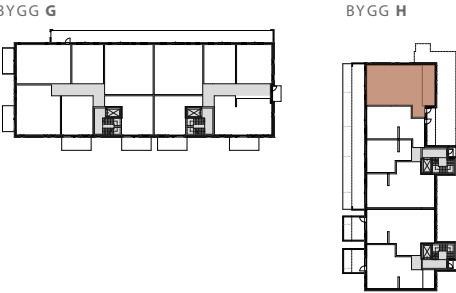


NORD

LEILIGHETSPLAN

4-roms A1 – 97 kvm

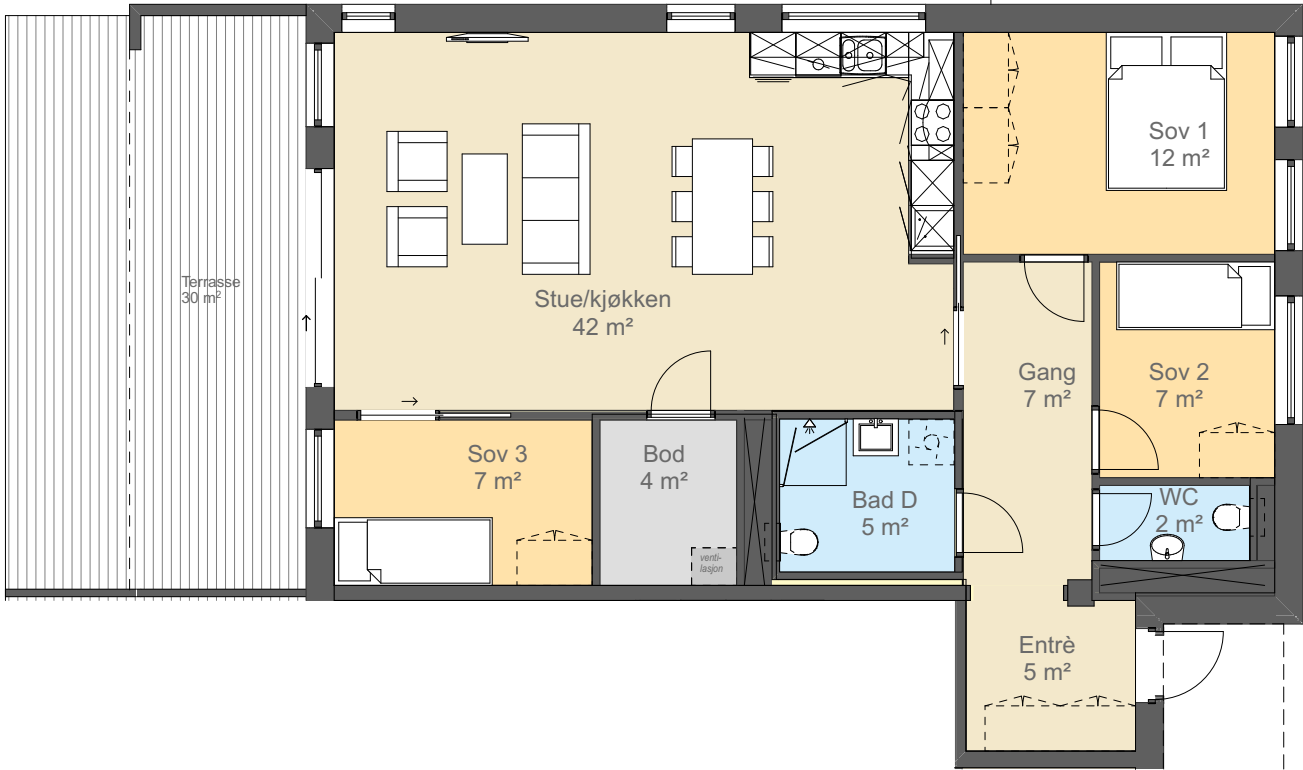
Leilighet: H 1001
Hus: H
BRA: 97 kvm
P-rom: 90 kvm
Terrasse: 30 kvm



Fassade, SØR



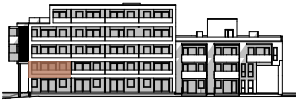
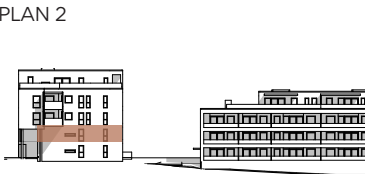
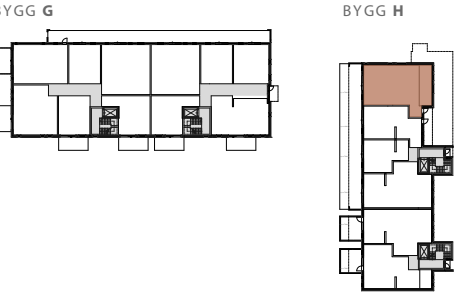
Fassade, NORD



LEILIGHETSPLAN

4-roms A2 – 97 kvm

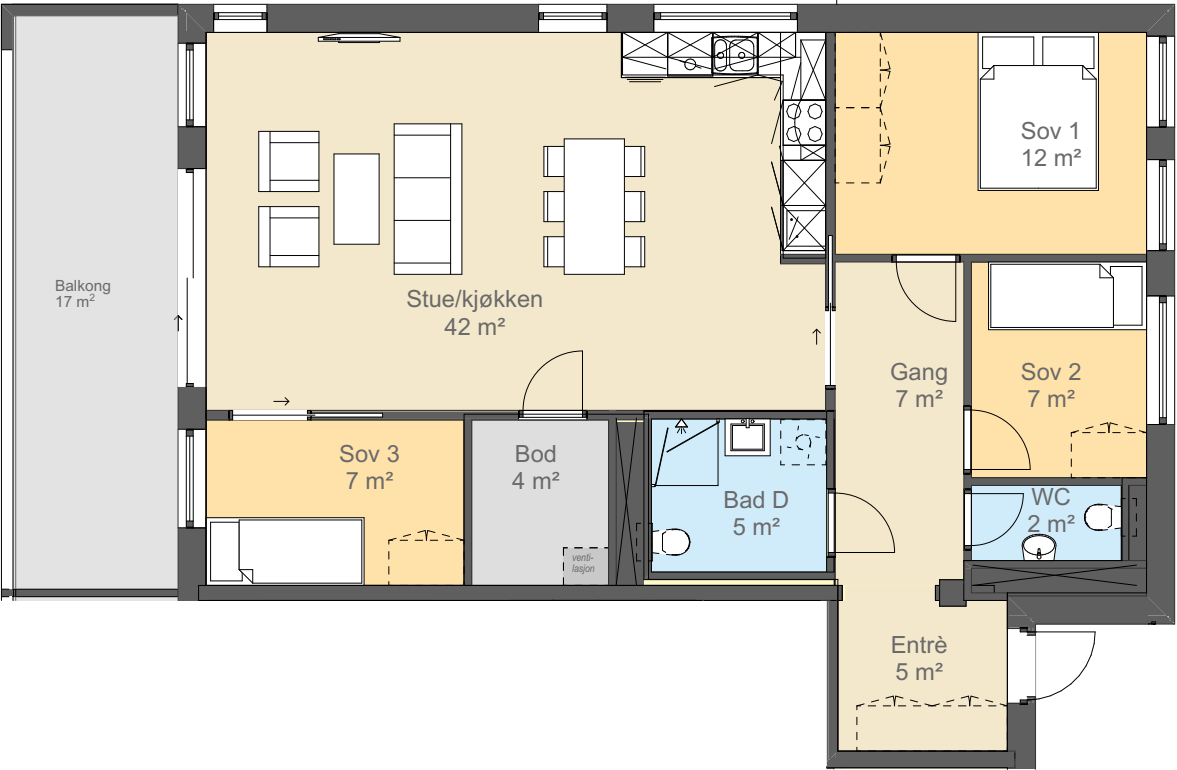
Leilighet: H 2001
Hus: H
BRA: 97 kvm
P-rom: 90 kvm
Balkong: 17 kvm



Fassade, SØR



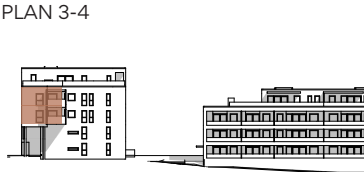
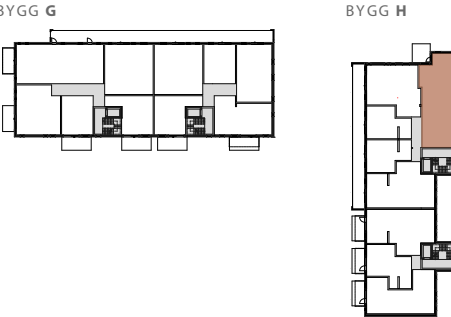
Fassade, NORD



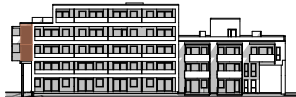
LEILIGHETSPLAN

4-roms D – 99 kvm

Leilighet: H 3008, H 4004
Hus: H
BRA: 99 kvm
P-rom: 92 kvm
Balkong: 12 kvm



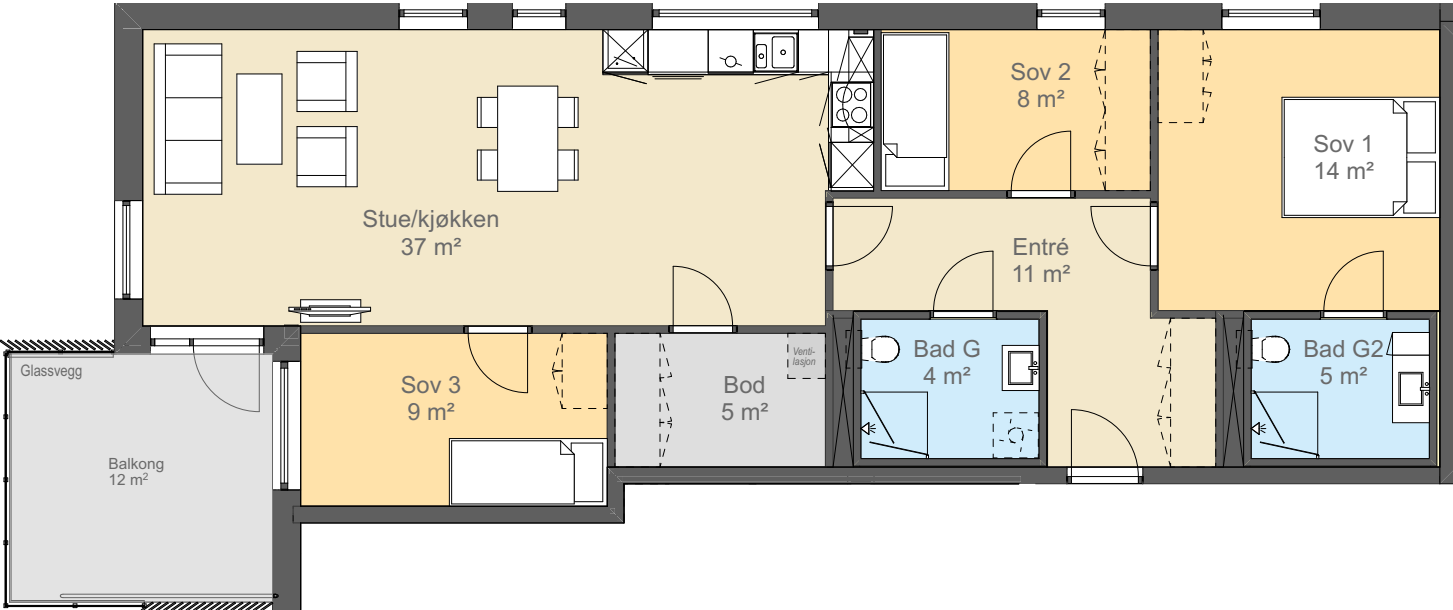
Fasade, VEST



Fasade, SØR



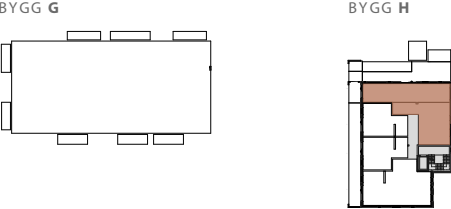
Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

4-roms F – 111 kvm

Leilighet: H 5001
Hus: H
BRA: 111 kvm
P-rom: 106 kvm
Balkong: 13 kvm + Takterrasse 43 kvm



PLAN 5



Fasade, VEST



Fasade, SØR



Fasade, NORD



LEILIGHETSPLAN

4-roms E – 112 kvm

Leilighet: H 4003
Hus: H
BRA: 112 kvm
P-rom: 109 kvm
Balkong: 28 kvm + Takterrasse 26 kvm



Fasade, SØR



Fasade, ØST



Fasader

Ladebyhagen hus H - Fasade vest



Ladebyhagen hus H - Fasade nord



Ladebyhagen hus H - Fasade øst



Ladebyhagen hus H - Fasade sør





illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

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.

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

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.

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.

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 4 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.

Hus G og H utgjør trinn 4 i Ladebyhagen. Bebyggelsen vil bestå av to boligbygg på henholdsvis 4 og 5 etasjer. Under boligetasjene er det felles parkeringskjeller i etasje U1, med innkjøring under hus G. Sportsboder for hus H er hovedsakelig plassert i U1 og sportsboder for hus G er hovedsakelig plassert i U2. Mellom byggene i kvartalet vil det være felles grøntarealer til bruk for beboerne. Hus G vil bestå av 39 leiligheter og hus H vil bestå av 28 leiligheter.

Hus H, som denne leveransebeskrivelsen gjelder for, er planlagt som et felles eier-seksjonssameie med hus G. 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 4».

De kommende byggetrinnene vil fortløpende koble seg på byggetrinn 4, og utgjøre en sammenhengende bygningsmasse. Byggetrinnene og de forskjellige sameiene/ borettslagene vil således dele og ha direkte tilstøtende bærende konstruksjoner, fasader, grøntarealer, etc.

Eiendommen
Tomten for hus G og H vil bli fradelt fra gnr/bnr 414/392, og vil få eget gnr/bnr. Denne eiendommen vil senere bli seksjonert.

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.

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

Parkering
Det medfølger 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 parkeringsplass plikter å være sameier i parkeringssameiet (under stiftelse). Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse.

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.

Boder og sykkelparkering
De leveres en sportsbod pr. leilighet på ca 5 m², lokalisert i kjeller under bygget. Boder tildeles av utbygger. Det er avsatt plass til innvendig sykkelparkering i kjelleretasje, utvendig langs bygget. Det vil også bli avsatt areal i kjeller til vedlikehold av egen sykkel..

Innvendige fellesarealer
Trapp og gangarealer mellom trapp, hovedinngang og inngang til leiligheter er fellesarealer. I tillegg er gangarealer mellom trapp, sportsboder og parkeringskjeller fellesareal.

For hus H går hovedtrappeløp fra plan U1 til plan 5. Hus G har også et trappeløp mellom U1 og U2.

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 - 5 belegges med fliser. Opptrinn i trapper males

Heis
Hus H har to hovedinnganger, lokalisert mot nord. Heisadkomst til leilighetene fra parkeringskjeller og bodarealer i plan U1 fra begge inngangene.

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

Bæresystem og yttervegger
Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong.

Fasader
Fasader vil i hovedsak være royalimpregnert trepanel og murpuss.

Balkonger, terrasser og takterrasser
Balkonger leveres som betongelement med ru overflate. Terrasser og takterrasser som impregnert tredekke. Rekkverk på balkonger utføres som stålpiler/glass iht fasadetegning. Takterrasser leveres med stålpilerekkkverk evt. glass ved lydkrav.

Terrasser på bakkenivå leveres uten rekkverk.

Vinduer/dører
Vinduer, balkong- og heve/skyvedører leveres hvitmalte innvendig, aluminiumskledd utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse. Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblander samt hvitmalte karmer og utforinger. Dør- og vindussmyg leveres som hvitmalt betong, treverk eller gips

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

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

Himling
Himlinger leveres som hvitmalte betongelement med synlige v-fuger. Generell takhøyde ca 2,50 m. 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 vil bli levert som hvitmalt gips.

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

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.

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

Kjøkken/stue

Kjøkkeninnredning er fra Sigdal og leveres med glatte hvite fronter type Uno. Fliser over kjøkkenbenk som lyse fliser. Integrerte hvitevarer fra Electrolux(2-roms) og Siemens (3-roms).

Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Det leveres vegghengt klosett i porselen. Dusj med rettviklede dusjvegger, dusjarmatur og garnityr. Servanter leveres med blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Dorullholder, håndklestang og opphengskroker medfølger. Skap under servant leveres med glatte, hvite fronter. Enkelte bad og alle WC bygges på stedet.

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 / Bredbånd

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 sikringsskap 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 én ruter pr. leilighet i tillegg til at det føres kabler til ett uttak i stue for TV og data, og forberedt for ett uttak i hovedsoverom for TV og data. Uttak utover dette håndteres som tilvalg. Selger kommer i en tidlig fase til, på vegne av borettslaget, å inngå en kontrakt med GET eller tilsvarende firma for fremføring, installasjon og drift av en komplett TV/ bredbånd installasjon. Avtalen vil ha en bindingstid på inntil 3 år fra ferdigstilling av hele borettslaget, og borettslaget står deretter fritt til å forhandle frem avtaler med andre leverandører. Den enkelte kjøper kan etter overtakelse av leiligheten selv ta kontakt med aktuell bredbåndsløseleverandør og om nødvendig oppgradere ytelser ut over det som inkluderes i «kollektiv-grunnpakken» mot et tillegg i pris.

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 bruksinstruks 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 tilvalsfristen har utløpt.



Smarthus: Check!

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

For detaljer om innhold av endelig leveranse – snakk med salgsansvarlig





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 Løvdaal, landskapsarkitekt
Agraff Arkitektur*



Fra nærområdet





Romskjema

Romskjema Ladebyhagen Hus H

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

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD TYPE A,D,G	Fliser 10x10 cm.	Fliser 20x40 cm	Lakkerte stålplater	Downlights m/dimmer i tak	WC: Veggmontert klosett i porselen.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde.
	Farge: Grå	Farge: Hvit, matt	Farge: Hvit	Stikkontakt over servant	Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.	Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter.
	Nedsenket en flistykkelse i dusjsone			Stikkontakt for vaskemaskin	Dusjvegger: Herdet glass. Rettvinklet og innoverslående.	Speilskap i servantens bredde.
				Stikkontakt for tørketrommel	Servant: Servant i 60 cm bredde. Blandebatteri og trykk-propp i krom utførelse.	1 stk. dorullholder
					Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin.	1 stk. dobbel håndklestang
						5 enkeltkroker med pin. Alt i høy-blank krom.
						Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.
BAD TYPE C, E	Fliser 10x10 cm.	Fliser 20x40 cm	Lakkerte stålplater	Downlights m/dimmer i tak	WC: Veggmontert klosett i porselen.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde.
	Farge: Grå	Farge: Hvit, matt	Farge: Hvit	Stikkontakt over benkeplate	Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.	Heldekkende benkeplate med nedfelt servant.
	Nedsenket en flistykkelse i dusjsone			Stikkontakt for vaskemaskin	Dusjvegger: Herdet glass. Rettvinklet og innoverslående.	1 stk underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. 1 stk underskap m/dør
				Stikkontakt for tørketrommel	Servant: Servant i 120cm bredde. Blandebatteri og trykk-propp i krom utførelse.	Grepsløse, hvite fronter.
					Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkob-ling av vaskemaskin.	Speilskap i 90 cm bredde.
						1 stk. dorullholder
						1 stk. dobbel håndklestang
						5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.
						Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD TYPE G2	Fliser 10x10 cm.	Fliser 20x40 cm	Lakkerte stålplater	Downlights m/dimmer i tak	WC: Veggmontert klosett i porselen.	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde.
	Farge: Grå	Farge: Hvit, matt	Farge: Hvit	Stikkontakt over benkeplate.	Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.	Heldekkende benkeplate med nedfelt servant.
	Nedsenket en flistykkelse i dusjsone				Dusjvegger: Herdet glass. Rettvinklet og innoverslående.	1 stk underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. 1 stk underskap m/dør
					Servant: Servant i 120 cm bredde Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse	Grepsløse, hvite fronter. Speilskap i 90 cm bredde. 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.
BAD TYPE I	Fliser 10x10 cm.	Fliser 20x40 cm	Malt gips	Downlights m/dimmer i tak	WC: Veggmontert klosett i porselen.	Badet er plassbygd. Takhøyde ca 2,20m.
	Farge: Grå	Farge: Hvit, matt	Farge: Hvit	Stikkontakt over servant.	Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.	Benkeplate i laminat med nedfelt dobbelservant i porselen.
	Nedsenket en flistykkelse i dusjsone			Stikkontakt for vaskemaskin	Dusjvegger: Rettvinklet, herdet glass.	2 stk underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. 1 stk underskap m/dør.
				Stikkontakt for tørketrommel	Servant: Dobbel servant i porselen. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse Avløp for tørketrommel: Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin	Hvite fronter, håndtak i blank krom. Speil i samme bredde som servant. 1 stk. dorullholder 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD TYPE J	Fliser 10x10 cm.	Fliser 20x40 cm	Malt gips	Downlights m/dimmer i tak	WC: Veggmontert klosett i porselen.	Badet er plassbygd. Takhøyde ca 2,20m.
	Farge: Grå	Farge: Hvit, matt	Farge: Hvit	Stikkontakt over servant.	Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk. Dusjvegger: Herdet glass. Rettvinklet og innoverslående.	Underskap i samme bredde som servanten, med to skuffer.
	Nedsenket en flistykkelse i dusjsone				Servant: Servant i porselen (60cm bredde). Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse	Hvite fronter, håndtak i blank krom. Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder. 1 stk. dobbel håndklestang 5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom.
WC	Fliser 10x10 cm.	Malt gips/betong Farge: Lys farge	Malt betong med synlige fuger.	Lampe i tak. Bryter m/ dimmer for lys.	Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse	Speilskap i servantens bredde
	Farge: Grå	Sokkelflis: 10x10 cm Farge: Grå	Malte gipsplater ved nedforet himling/innkassing	Stikkontakter iht NEK-400	Veggmontert klosett i porselen.	Underskap i samme bredde som servanten, med to skuffer.
			Farge: Hvit			
SOVEROM	Parkett, 14 mm Eik	Malt gips/betong Farge: Lys farge	Malt betong med synlige fuger	Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter for lys		
	Natur Vanilla, Hvitkalkede eikelister		Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing	Stikkontakter iht NEK-400		
			Farge: Hvit	Trekkerør for datapunkt til soverom med dobbelseng.		
BOD INNVEDIG / WALK-IN-CLOSET	Parkett, 14 mm Eik	Malt gips/betong	Malt betong med synlige fuger	Lampe i tak. Bryter m/dimmer for lys.		
	Natur Vanilla, Hvitkalkede eikelister	Farge: Lys farge	Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing	Stikkontakter iht NEK-400		
			Farge: Hvit	El/Nett/Data skap m/nødvendig antall stikkontakter		
MARK-TERRASSER	Impregnert terrassebord	Skillevegger av tre	Betong / lyddempende plate v/krav	1 stk veggarmatur		
				1 stk dbl stikk		
BALKONG	Betong m /ru overflate	Pussystem / trepanel iht fasadetegninger	Betong / lyddempende plate v/krav	1-2 stk veggarmatur		
		Fritthengende balkonger: Skillevegger av trespiler. Glassrekkverk.	Tak over øverste balkong iht plan – og fasadetegninger	1-2 stk dbl stikk		
		«Innebygde» balkonger: Skillevegger av royalimpregnert trepanel. Stålspilerekkverk.				

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
TAK-TERRASSER	Impregnert terrassebord Betong på deler av takterrasse for H5001	Stålspilerekkverk og glassrekkverk..		2 stk veggarmatur 2 stk dbl stikk		
FELLES GANG	60x 30 cm fliser lagt i forband, mørk farge	Malt betong/gips Sokkelflis	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
INNGANGS-PARTI	Belegningsstein	Iht fasadetegninger	Tak over inngangsdør iht fasadetegninger	Lys(LED) ved inngangsdør Utvendig montert ringetablå m/ porttelefon		Husnummerskilt Sykkeloppstillingsplasser Fotskraperist
FELLES TRAPP / TRAPPE-ROM / SLUSE	Repos og inntrinn med 60x 30 cm flis lagt i forband, mørk farge Malte opptrinn	Malt betong/gips Sokkelflis	Malt betong/gips. Hvit (synlige fuger) Evt. lyddempende plater	Nødvendig belysning(LED) i tak 1 dbl stikk i hver etg.		Lakkert ståltrekkverk m/ håndløper. Etasjeanviser/merking
TEKNISK ROM	Epoxymalt betong	Malt betong	Malt betong	Nødvendig belysning		Sluk og kran m/ kaldt og varmt vann
SPORTSBOD (KJELLER)	Epoxymalt betong	Malt betong. Tette vegger opp til ca 2,2m, netting over	Malt betong	Nødvendig belysning(LED)		Hengelås m/ låsesylinder
VERKSTED-AREAL	Epoxymalt betong	Malt betong	Malt betong	Nødvendig belysning(LED) 4 dbl stikk		
FELLES UTEPLASS PÅ “TERRENG”	Iht. utomhusplanen.			Pullert LED belysning iht utomhusplan 1 dbl stikk pr husvegg		Se utomhusplan.

Generelt Ladebyhagen Hus H

INNVEDIGE DØRER: Dørblad glatte, hvitmalt. Glassdør m/ høy brystning mellom stue/entre iht plantegninger. Skyvedører iht plantegning. Inngangsdør til leiligheter m/ kikkehull, Dører i fellesområder; malte dører	VENTILASJON: Desentralisert balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav. ELEKTRO: Skjult anlegg *. Alle stikkontakter er jordet. Hver leilighet har egen strømmåler i skap i fellesareal i hver etasje. * det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger 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). Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. wc. Soverom, walk-in-closet og innvendig bod: Ingen varmekilde	ANTENNE/TV/DATA: Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue EL-BIL LADESYSTEM: El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg. DIVERSE: Som tilvalg kan det velges blant alternativer på flis, farge på vegg og parkett, mot et pristillegg. Evt. planendringer prises på forespørsel.
VINDUER Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig. Aluminiumsmantlet utvendig.	LISTER / GERIKTER: Hvitkalkede eikelister som gulvlister. Hvite glatte gerikter Ikke taklister mot betonghimling.	INNREDNINGER: 2-ROMS: Kjøkkeninnredninger leveres fra Sigdal, komplett med integrerte hvitevarer fra Electrolux; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkskappe som hvit volumhette integrert i overskap over platetopp. 3- OG 4-ROMS: Kjøkkeninnredninger leveres fra Sigdal, komplett med integrerte hvitevarer fra Siemens; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/ fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkskappe som Orion fra Røros metall i børstet stål, integrert i overskap over platetopp. Underlimt benkebeslag i alle leiligheter
OVERFLATER: Alle malte flater har samme standard farge i alle rom. Hvite himlinger.	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. Det leveres 1 stk brannslukningsapparat pr leilighet	
SMARTHUS: Leilighetene leveres med smart-husløsning. Som standard leveres HUB, 5 stk dimmere for lysstyring, 1 stk styring for gulvvarme.		



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

for leiligheter under oppføring i prosjektet Ladebyhagen
Byggetrinn 4, Hus H, av 13.02.19, revidert 23.02.20

Adresse og matrikelnummer:

Adresse pr i dag, Harald Hårfagres gate 9, 7041 Trondheim.
Eiendommen har pr i dag gnr. 414 bnr. 389 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjoneringsøknad eller sameievedtekter. Den enkelte blokk vil bli fradelt som tilnærmet punkttomt. Utomhusarealer utover dette vil ligge på fellesarealer som er felles for alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen.

Regulering:

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål, og er benevnt som felt/område BB1/BB5 i reguleringsplan: R20150014 vedtatt 26.10.2017. Det er gitt rammetillatelse 03.10.2018.

Det gjøres oppmerksom på at det vil foregå videre utbygging innenfor området som er omfattet av reguleringsplanen.

Det pågår også utbygging av tomt i Harald Hårfagres gate 8 (gnr 414 bnr 540) med i all hovedsak planer for utnyttelse til boligformål.

Ladebyhagen er navnet på utbyggingsprosjektet som omkranses av Haakon VII's gate, Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Området er regulert til bolig og næringsformål, og totalt kan det bygges ut ca. 55.000 kvm nye arealer på området. Ladebyhagen er planlagt å inneholde ca. 600 leiligheter og ca. 1.500 kvm forretnings-/ næringsarealer i gateplan ut mot Håkon Magnussons gate når ferdig utbygd. For å samordne felles avtaler, aktiviteter, informasjon og eventuelle andre felles saker, kan det bli dannet en velforening/realsameie

for området. Denne vil få navnet Ladebyhagen Velforening/realsameie, og organiseres av de respektive sameier og borettslag. Det vil bli etablert et eget realsameie for utomhus grønt og lek arealer innenfor reguleringsplanen.

Kopi av rammetillatelse, reguleringsplan R20090011 og R20150014 kan fås utlevert hos selger og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Organisering av Byggetrinn 4:

Hver leilighet vil disponere egen bod i kjeller under bygget. Garasjekjelleren etableres som en egen anleggseiendom under byggene og hagen. Anleggseiendommen planlegges utvidet til å være felles for flere byggetrinn.

De som erverver p-plass (se prisliste), vil få sin rett til p-plass sikret gjennom eierskap (ideell del) i anleggseiendommen. Ingen utvendige p plasser. Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i gjeldende prosjekteringsveiledere. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra de anbefalinger som blant annet fremgår av anvisningene fra SINTEF Byggforsk sitt planleggingsblad 312.130 fra mars 2015. Parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis. For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper. Det vil være forberedt for etablering av lader til el-bil for samtlige biloppstillingsplasser.

Den endelige organisering vil avhenge av bl.a. kommunale vedtak og salgsfremdrift. P å denne bakgrunn må selger ta forbehold om at organiseringen kan bli endret. Det kan eksempelvis bli aktuelt å slå sammen en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/sameier.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Forurensing i grunn:

Selger bekrefter at eiendommen overleveres fri for forurensing iht. krav fra kommunen.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Visning

Se annonse på www.obos.no/ladebyhagen, www.finn.no eller ta kontakt med prosjektselger.

Prosjektselger

Jan Erik Fjeldseth

Telefon: 932 54 144

E-post: jan.erik.fjeldseth@obos.no

ØKONOMI

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at irreversibelt finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges selger når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningssalg i så fall dekkes av kjøper.

Omkostninger:

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

- | | |
|--|--------------|
| • Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi | Se prisliste |
| • Panteattest og utskriftsgebyr | kr 200,- |
| • Tinglysingsgebyr skjøte p.t. | kr 585,- |
| • Tinglysingsgebyr pantedokument p.t. | kr 585,- |
| • Stiftelsesgebyr sameie | kr 3.000,- |
| • Startkapital | kr 10.000,- |

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Forskudd/Delinnbetaling:

Forutsatt at forskuddsgaranti iht. Bustadoppføringslova §47 utstedes av utbygger, så skal kjøper innbetale Kr. 50.000,- ved kontraktsinngåelse. Innbetalingene må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene.

Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at selger avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Innbetaling skal ikke skje før kjøper får tilsendt faktura. Bruk kontonummer og kid-nummer oppgitt på tilsendte faktura.

Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og ev. kundeendringer innbetales pr overtagelse til selgers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing.

Delinnbetalingen er selgers penger når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl §47.

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

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 vedtekstutkastet som grunnlag for avtalen. Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiermøte. Vedtektene er et utkast. Endelige vedtekter vil bli utarbeidet i forbindelse med innsendelse av 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 iht. prisliste og budsjett antas å skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, oppvarming og varmtvann (fjernvarme), abonnement kabel-tv/ internett, 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.

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 hvert enkelt eierseksjonssameier. 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 (1-4/5) 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 ideel 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 kan bli aktuelt å etablere en velforening/realsameie for sameiene, borettslagene og andre eiendomsbesittere i Ladebyhagen. Velforeningen vil få i oppgave å samordne felles avtaler, aktiviteter, informasjon og evt. andre felles saker. Det må påregnes at alle sameiere/ andelseiere må bidra med en kontingent for å dekke velforeningens eventuelle utgifter.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie eller overskjøting til velforening. 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 ferdigstillelsen, 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 01.09.2020 – 30.11.2020.

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 ferdigstillelse 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 «byggrensjort» stand.

Leverandøravtaler: Selger har på vegne av sameie anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:		1958/303821-1/107 12.09.1958	ERKLÆRING/AVTALE Refusjonsplikt til kommunen. OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:392
• Heisleverandør • Leverandør av telefonlinje til heiskupeer • Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme • Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter. • Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS) • Leverandør av TV og internett () • El- bil ladesystem		1960/306130-1/107 16.12.1960	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395
		1961/302686-1/107 30.05.1961	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395
		1983/18661-1/107 10.10.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:435 og manøvreringsareal OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395
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.		1983/21708-1/107 16.11.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:435 Over d.e., div. best. bl.a. vedlikehold m.v. OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395
Heftelser/servitutter: Det er lovbestemt panterett til sameiet. Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.		1983/21708-2/107 16.11.1983	BESTEMMELSE OM VEG For d.e. over Harald Hårfagres vei 11, div. best. bl.a.vedlikehold av adkomst skal være felles ansvar OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:435
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 som kan følge eiendommen:		1983/21709-1/107 16.11.1983	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:435 Helt inntil grensen m.v. OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395
1958/302350-2/107 29.03.1958	ERKLÆRING/AVTALE Iflg. 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	1990/12870-1/107 15.06.1990	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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

2005/7159-1/107 14.04.2005	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
2009/882471-1/200 18.11.2009	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
2013/189641-1/200 06.03.2013	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 13 200 464 PANTHAVER: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2014/430074-2/200 28.05.2014	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.
2014/430074-7/200 28.05.2014	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.
Servitutter 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.	

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/ erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m

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 betegnelsene.

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

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

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

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i 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 § 25.

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

Garantier:

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

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

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

Garantiene sendes av praktiske årsaker til 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 kontraktsummen med 15 % eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

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

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

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

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 kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt på klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse 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 byggearbeidene 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:

jKjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, bygge-

beskrivelse 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 videresalgsubjekt 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 ”mistenkkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkkelig 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 mistenkkelig. 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 inntar ansvar for innholdet.

Selger tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Velkommen hjem!



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

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?

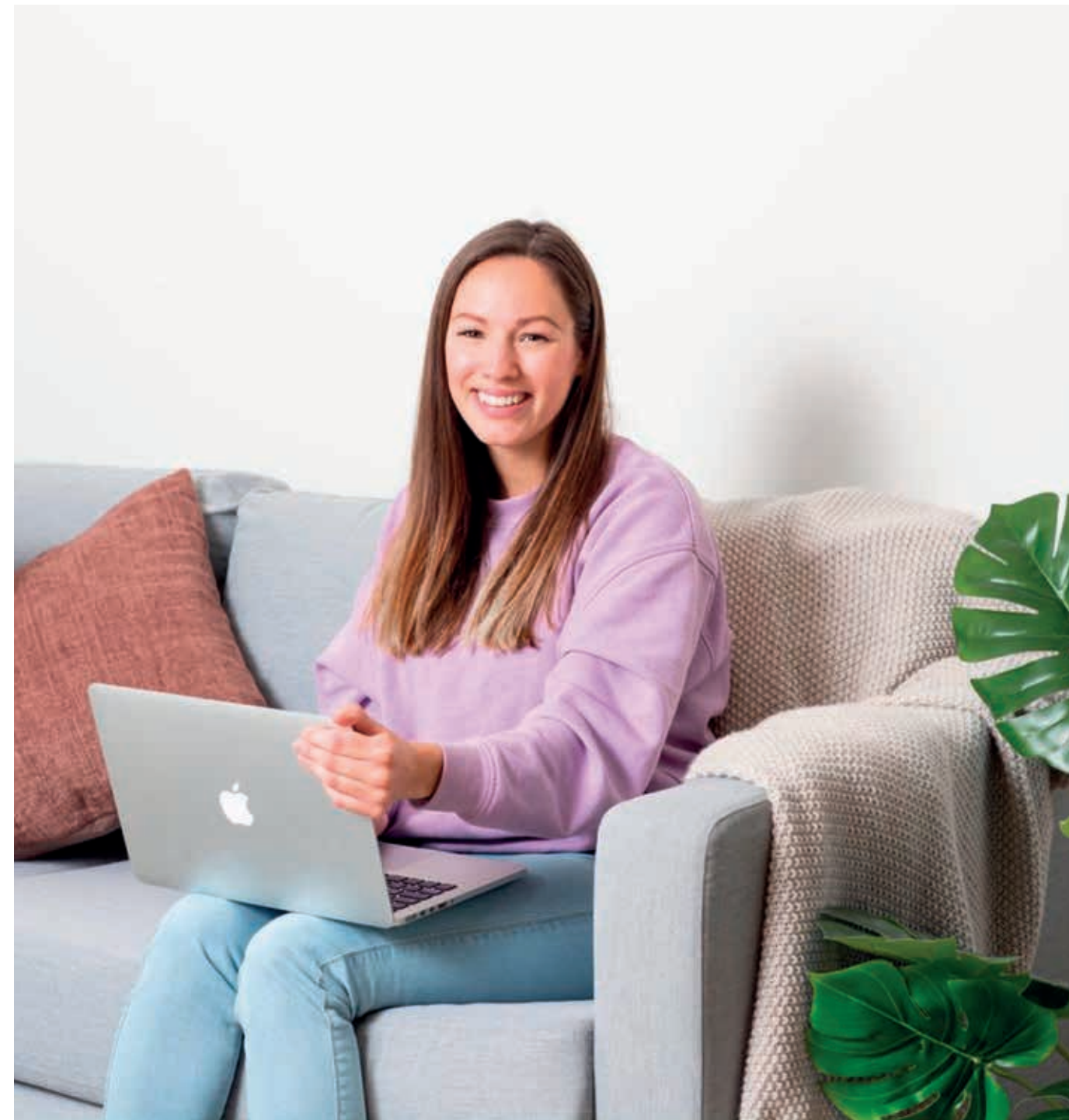
Vi hjelper deg gjerne!
Ring oss på 22 86 59 90, eller bruk
medlemsservice@obos.no.
Du kan også kontakte salgsansvarlig for
boligprosjektet du er interessert i.

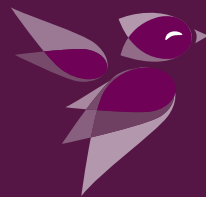


Grønt boliglån i OBOS-banken

- 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