



**LEANGEN
BUKTA**

SALTAKSHUS L- TOPPLEILIGHETENE



Illustrasjonen viser kjøkken i leilighet L502 Saltakshus L. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Endringer kan forekomme.

SALTAKSHUS L

Toppleiligheter fra 89-118 m² BRA





// VI BYGGER EN BY VI SKAL VÆRE STOLTE AV I 100 ÅR!

Visjonen vår forplikter. De neste årene skal vi utvikle boligområder med god kvalitet, som skal bli en viktig del av byen vår i fremtiden.

Vi er opptatt av kvalitet, men hva betyr det? God takhøyde, store vindusflater, gjennomlys, rene linjer og funksjonelle planløsninger vektlegges. Ved å benytte bestandige materialer som tegl og tre reduseres vedlikeholdsbehovet, og byggene vil holde seg fine over tid.

Med tiden vil vi bo tettere, og vi mener derfor at økt fokus på uteområder er viktig. Vi vektlegger derfor stedsriktig beplantning og god møblering, som gjør at man kan trives utendørs.

Med et fokus på å tilpasse bebyggelsen til tomta, kan vi utnytte de egenskapene og mulighetene den har. Den varierte bebyggelsen i Leangenbukta gjør at både familier, unge og voksne vil ønske å bo her. Dette gir god dynamikk og trivsel, og skaper et boligområde med lengre levetid.



// OM PROSJEKTET

Leangenbukta ligger i Haakon VIIIs gate 14 på Lade i Trondheim. En tidligere næringstomt, som nå blir omgjort til et boligområde. Prosjektet vil bestå av ca fem hundre boliger, fordelt på rekkehus og leiligheter i en variert bebyggelse.

PIR II arkitekter har utformet reguleringsplanen og utnytter tomtas unike beliggenhet ved Leangenbukta. Bebyggelsen trapper seg ned fra en bymessig bebyggelse langs hovedgatene på den øvre delen av tomten, til en lav og mer åpen struktur mot kulturlandskapet på nedre del. Uteområdet er skjermet fra trafikken og vil treffe Ladestien, som passerer like ved.

Hele boligområdet skal være bilfritt. Med parkeringskjeller under bakken er området godt tilrettelagt for utendørsaktiviteter, gang- og sykkeltrafikk.

Leangenbukta bygges sammen med OBOS, som også blir forvalter for boligområdet. Dette gir deg som beboer tilgang til et godt gjennomarbeidet forvaltningssystem, og gjør det enkelt å kommunisere med alle beboere. Vi tror dette bidrar til å skape gode, sosiale rammer.





// NABOLAGET

// ENKELT

I Leangenbukta er det enkelt å leve. Beliggenheten gjør at du har alt du trenger i nærheten. Dagligvare, treningssenter, knutepunkt for kollektivtransport og barnehage.

I tillegg legger vi til rette for flere fellestjenester, som bilvask i parkeringskjeller, sykkel- og bildelingstjeneste, samt gjesteleilighet.

// AKTIVT

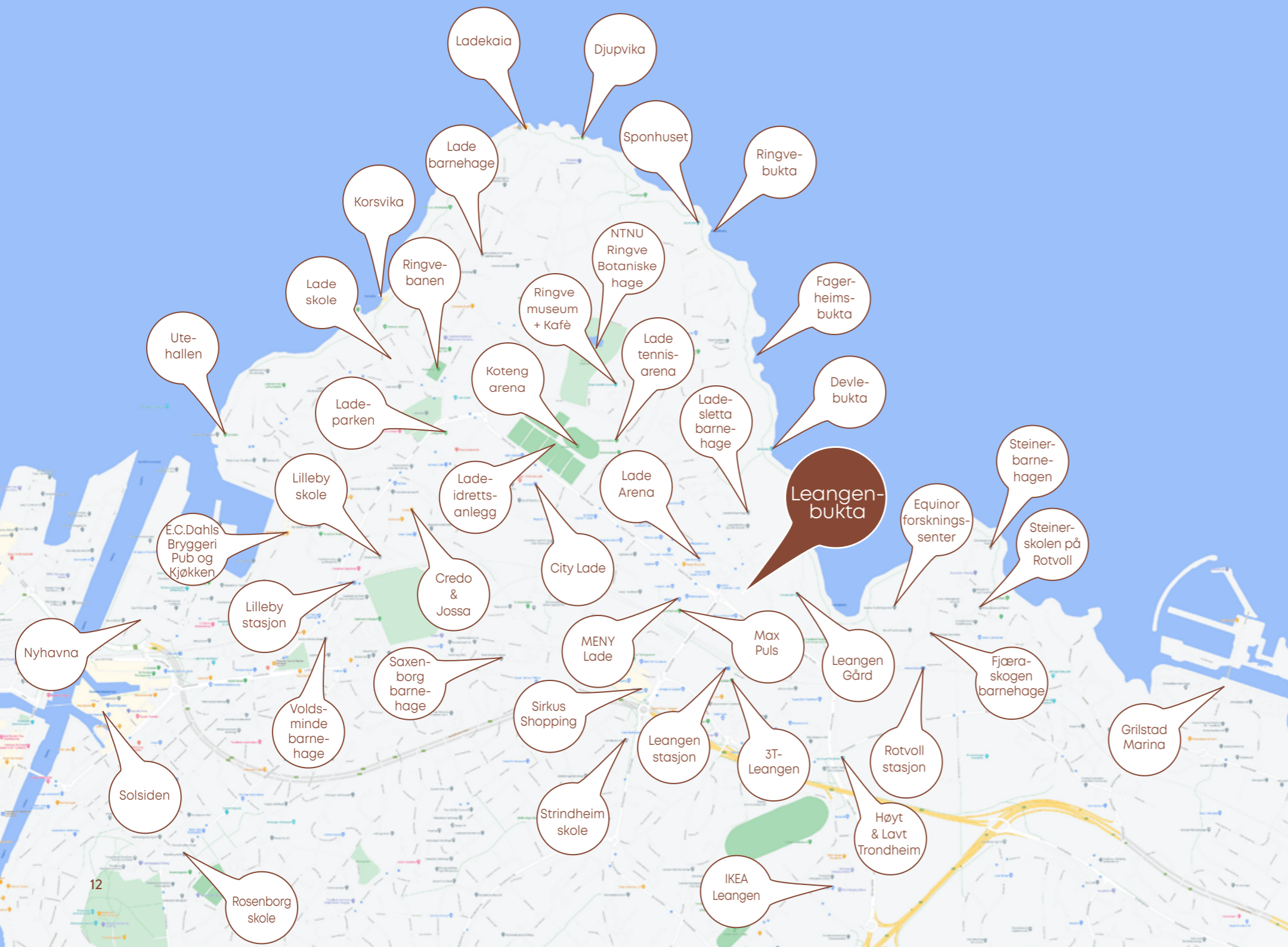
Midt i boligområdet finner du aktivitetsparken. Her oppmuntres det til aktivitet for store og små, med enkel tilgang til Ladestien som passerer like ved. Det vil også bli flere lekeplasser å utforske på området.

// SOSIALT

Nøkkelen til trivsel er å bli kjent med naboene. Vi jobber med gode møteplasser. "Torget" blir det sosiale møtepunktet for naboene i Leangenbukta. Her kan man kanskje samles for å tenne julegrana, eller holde sommerfesten? Torget rammes inn av hjørnebygget, hvor vi med tiden håper å kunne etablere tjenester som beboerne i Leangenbukta etterspør.

//TRYGT

Hjemmet skal være en trygg sone, så her kan barna leke fritt på et skjermet og bilfritt område.



// KORT VEI TIL ALT

Leangenbukta ligger på Lade i Trondheim, hvor Haakon VII's gate møter Lade Allé i øst.

Her er det gangavstand til alle hverdagsfunksjoner som dagligvare, kjøpesentre, spesialforretninger, kafè- og spiseplasser og flere treningssentre.

Området er et knutepunkt for kollektivtransport med buss- og metrobussforbindelser, samt Leangen togstasjon. Her blir det kort avstand til E6, som raskt fører deg til Værnes Lufthavn, Midtbyen og byen forøvrig. Store deler av Lade er også bundet sammen av sykkelveier, så her blir det enkelt å ferdes på to hjul.

Boligprosjektet grenser til kulturlandskapet rundt Leangen Gård, Leangenbukta og Ladestien. Her kan du følge stien, bukt for bukt helt inn til byen, med det den byr på av bade-plasser og spisesteder. Den er et populært sted for trening, aktivitet og rekreasjon.







// SALTAKSHUS L

Saltakshus L består av 39 leiligheter, og har en sentral beliggenhet i Leangenbukta.

Byggets særpreg med de skrå takflatene, skiller seg fra dagens boligblokker og bidrar til mer lys og sol i uteområdene. Store vindusflater og romslige balkonger skaper variasjon i fasaden, mens kombinasjonen av tegl og tre, gir bygget et solid uttrykk.

For å imøtekomme forskjellige preferanser og behov, har leilighetene i Saltakshus L, en stor variasjon i størrelse og utforming. Alle leilighetene over 50 m² er gjennomgående, eller ligger på et hjørne med balkonger på to sider.

Toppleilighetene skiller seg ut med en mønehøyde på opptil 4,5 meter, store vindusflater samt inntrukne balkonger på samtlige leiligheter. De skrå takflatene på bygget bidrar til at dette blir spennende boliger med særpreg. Toppleilighetene har i tillegg en mesaninetasje og ekstra lagringsplass.

Alle toppleiligheter har parkeringsplass i felles parkeringskjeller.

// GRØNN STRATEGI

Den sentrale beliggenheten i Leangenbukta gjør at du har alt du trenger i nærområdet, noe som vil redusere behovet for bil. Med grønn strategi for utbyggingen av prosjektet vil beboere få tilgang til:

- Bil- og sykkeldelingstjeneste
- Mulighet for lading av el-bil (tilvalg)
- Sykkelparkering
- Sykkelvask/mekkebod for vedlikehold av sykkel
- Tilrettelagte sykkelstier i området

Vi vil også bevare trær og sørge for stedsriktig beplantning, slik at boligområdet forblir en grønn og frodig forlengelse av kulturlandskapet.

På deler av bebyggelsen i området vil det bli solcellepanel på tak som kan brukes til å lade opp el-bil eller til oppvarming i fellesarealer.

Med fokus på å benytte bestandige materialer, har vi valgt å bygge mye av boligprosjektet i tegl og tre, som holder kvaliteten over tid. Vi resirkulerer også materialer der det er mulig, for eksempel gjenbrukes rivningsmasser fra tidligere bebyggelse.





// KJØKKEN

Kjøkkenleverandøren på toppleilighetene er Sigdal. Vi har valgt "Horisont", en svanemerket trendmodell med slette fronter og innfreste grep. Benkeplaten er "Delano eik" og er i laminat med eikestruktur. Kjøkkenfronten og benkeplaten er avbildet på side 25.

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens; Induksjonstopp, innbyggingsstekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombiskap). Integreert avtrekk i skap eller i benk, fra Rørshetta, Siemens eller tilsvarene, med integreert komfyrvakt.

Det vil bli muligheter til å foreta personlige tilpasninger innenfor leverandørens sortiment, og innenfor gitte frister.



Illustrasjonen viser kjøkken i leiligheter L502 i Saltakshus L. Bildet er ment som inspirasjon og illustrerer ikke standard leveranse. Endringer vil forekomme.



Illustrasjonen viser kjøkken i leiligheter L501 og L504 i Saltakshus L. Bildet er ment som inspirasjon og illustrerer ikke standard leveranse. Endringer vil forekomme.



Bildet viser standard kjøkkenfront og benkeplate.

PIR II ARKITEKTER

Pir II er et prisbelønt arkitektkontor som står bak blant annet Stokkøya sjøsenters på Fosen og Rockheim i Trondheim.

Pir II jobber med små og store prosjekter både lokalt og internasjonalt. De ble etablert i 1994 på piren i Trondheim, og har i dag kontorer både i Trondheim og Oslo.

For dette arkitektkontoret har det alltid vært viktig å forene tradisjon og innovasjon på en måte som skaper gode og spennende uteområder og innerom.

Pir II er opptatt av miljøvennlige og energieffektive løsninger, og skal være i front når det gjelder nye trender, materialer og teknologi.

I løsninger fra Pir II forenes internasjonale impulser med våre nordiske tradisjoner. Flere av arbeidene til kontoret har blitt publisert i en rekke internasjonale design- og arkitektmagasiner.

«Noen av våre mest utfordrende og spennende prosjekter er resultater av vinnerprosjekter i arkitekt- og designkonkurranser» - Pir II.

I 2015 vant Pir II konkurransen om utformingen av Leangenbukta, og har vært ansvarlig for utarbeidingen av reguleringsplanen for boligområdet.

Intensjonen var å legge til rette for en bygningsstruktur, som åpner seg mot landskapet og fjorden.

Pir II har også tegnet Saltakshus K og L.



// UTOMHUSPLAN

Salgstrinn 2
Saltakshus L

TEGNFORKLARING

-  Grense parkeringskjeller
-  Midlertidig kjørebom
-  Asfalt
-  Granitt
-  Kløvereng
-  Grasplen
-  Naturmark
-  Bark
-  Sand
-  Tråkkheller granitt
-  Busk
-  Eksisterende trær, bevares
-  Nye trær
-  Teglmur
-  Hekk
-  Møblering
-  Sykkelparkering
-  Pergola
-  Terrasse
-  Belysning





// KVALITETER

I toppleilighetene får du:

- // Skråtak, som gir boligene særpreg
- // Mønehøyde på opptil 4,5 m
- // Inntrukne og godt skjermede balkonger
- // Mesaninetasje
- // Store vindusflater, som gir godt lysinnslipp
- // Ekstra lagringsplass
- // Vannbåren gulvvarme
- // Enstavs eikeparkett
- // Kvalitetskjøkken fra Sigdal

I tillegg:

- // Tilgang til leie av gjesteleilighet
- // Bil- og sykkelvask i parkeringskjeller
- // Bil- og sykkeldelingstjeneste
- // Sykkelparkering og mulighet for el-billading
- // Et bilfritt område med parkeringskjeller under bakken
- // Grønt friområde, skjermet for trafikk
- // Knutepunkt for kollektivtransport i umiddelbar nærhet

// OBOS EIENDOMSFORVALTNING

DE VIKTIGE VERDIENE VI VERNER OM

OBOS er Norges største eiendomsforvalter og har helt siden 1929 vært med å ta vare på en av de største investeringene vi gjør i livet, boligen. Moderne verktøy sørger for full oversikt og en enkel drift. OBOS tilbyr blant annet:

// Styrommet.no – et digitalt verktøy som gir full kontroll på blant annet styremøter og årsmøter, eiere, økonomi og HMS

// Personlig rådgiver for styret

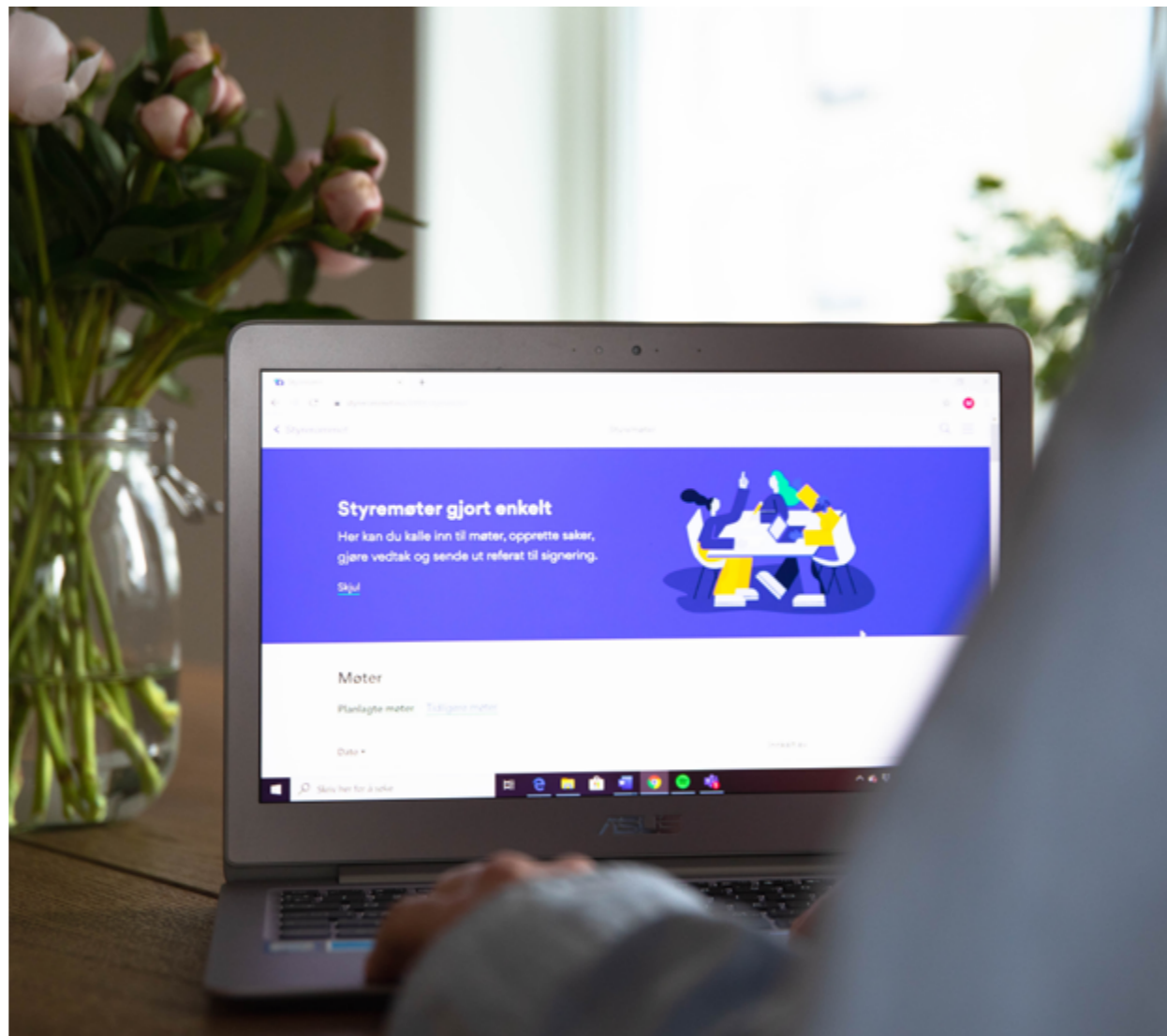
// Økonomistyring, budsjettering og fakturering

// Vibbo.no - enkel kommunikasjon med alle beboerne via en app og portal som samler all informasjon på ett sted

// Banktjenester og forsikringsordninger, med gode betingelser for borettslag og sameier

// Rabattavtaler med en rekke ulike leverandører

// Landets mest kompetente juridiske fagmiljø innen bo rettslagsloven og eierseksjonsloven



// OBOS OPEN NET

Det etableres fibernett for TV og bredbåndstjenester i boligsammenslutningen.

Alle husstander får fiber ført frem til modem i teknisk skap. Derfra kables det videre til et punkt i stue for TV/data. Flere punkter kan velges som tilvalg.

// Selger inngår i tidlig fase avtale med OBOS OpenNet på vegne av det fremtidig konstituerte boligselskap om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform

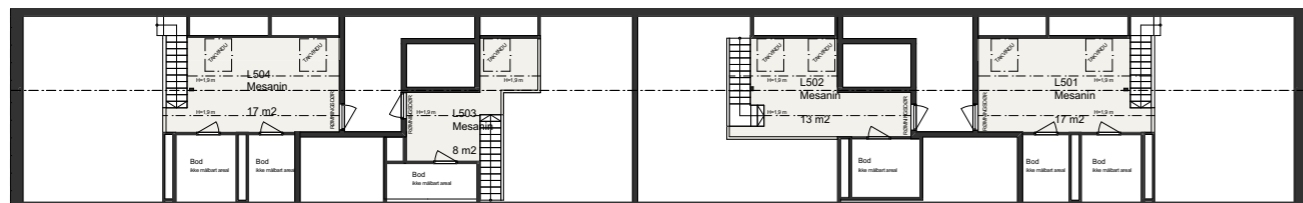
// Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Dette vil bidra til å skape faktisk valgfrihet for både boligselskap og de enkelte husstandene. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling.

// Den enkelte kjøper kan ved (eller før) overtakelse av leiligheten selv velge sin bredbånds- og/eller TV leverandør innenfor OBOS OpenNet sine samarbeidspartnere.

// PLANTEGNINGER



// 5. ETASJE

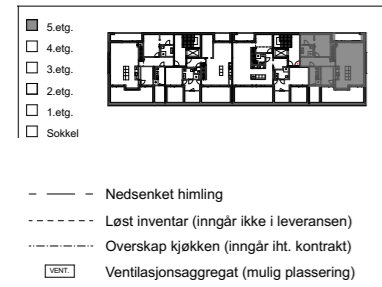
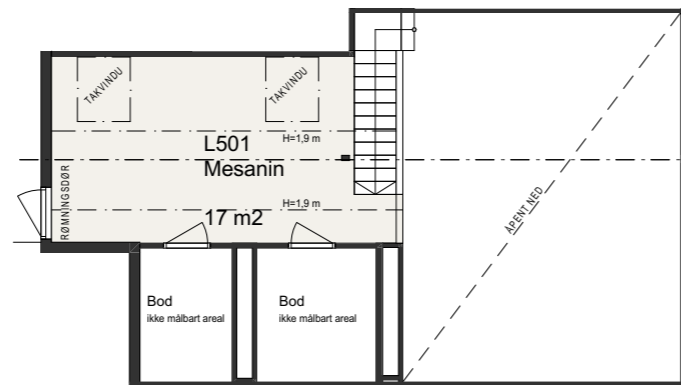


Illustrasjonen viser stue/kjøkken i leilighet L503 Sattakrus L. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Leilighet 501

Etasje: 5
 Antall rom: 3 + mesanin

Areal
 BRA: 101 m² + 17 m²
 P-ROM: 101 m² + 17 m²
 Takterrasser: 2



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
 - Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

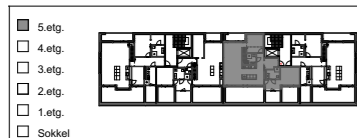
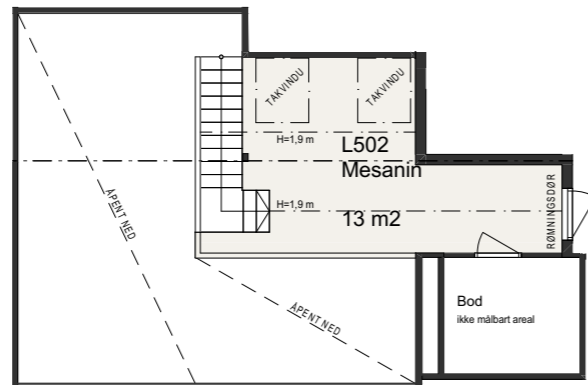


Illustrasjonen av leilighet L501 skal ikke ses som en del av tilbudet. Den viser elementer og detaljer som ikke er en del av leveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Leilighet 502

Etasje: 5
 Antall rom: 3 + mesanin

Areal
 BRA: 97 m² + 13 m²
 P-ROM: 97 m² + 13 m²
 Takterrasser: 3



- - - Nedsenket himling
- - - Løst inventar (inngår ikke i leveransen)
- - - Overskap kjøkken (inngår iht. kontrakt)
- VENT Ventilasjonsaggregat (mulig plassering)

Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
 - Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

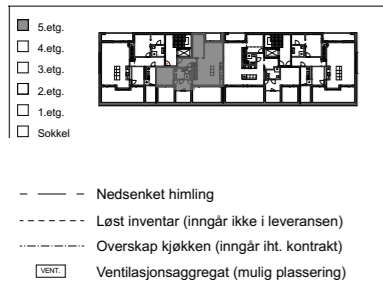
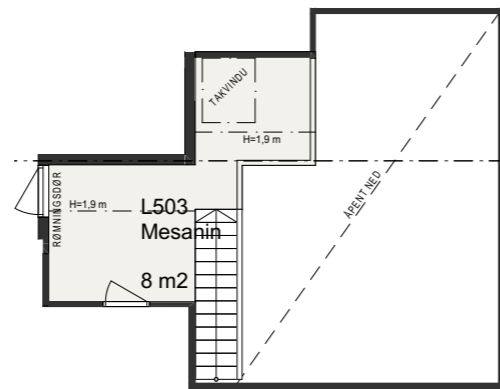


Illustrasjonene viser leilighet L502. Saltakshus L. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Leilighet 503

Etasje: 5
 Antall rom: 3 + mesanin

Areal
 BRA: 81 m² + 8 m²
 P-ROM: 81 m² + 8 m²
 Takterrasser: 3



Forbehold:
 - Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
 - Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
 - Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

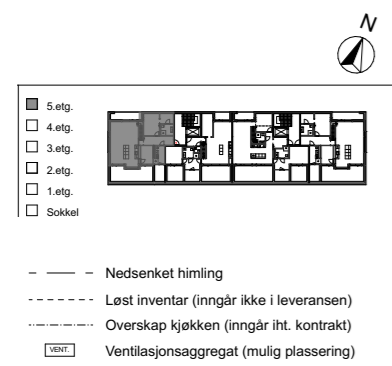
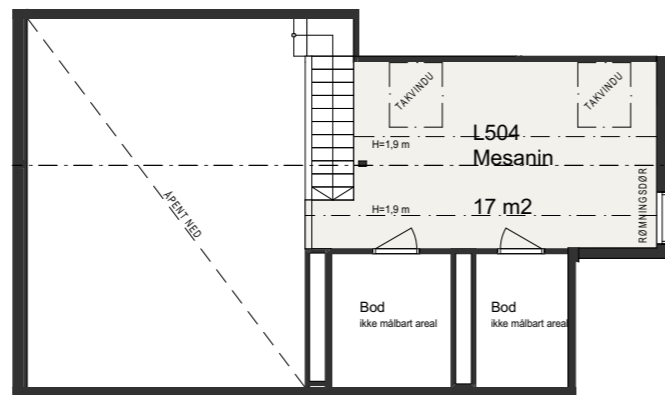


Illustrasjonene viser leilighet L503 i sallekshus L. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av standardleveransen. Bildet er kun ment som en illustrasjon.

Leilighet 504

Etasje: 5
Antall rom: 3

Areal
BRA: 101 m² + 17 m²
P-ROM: 101 m² + 17 m²
Takterrasse: 2



Forbehold:
- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Illustrasjonen viser leilighet L504 i Sjøstakshuset L. Leilighet 504 er et 3D-rendering av en planløsning som er basert på de tekniske tegningene. Bildet kan vise elementer og materialer som ikke er en del av leveransen. Bildet kan også vise elementer som er en del av leveransen.

LEVERANSESTANDARD FELLESANLEGG

KONSTRUKSJON:

Betong i dekker. Leilighetsskillevegger i betong/isolert bindingsverk. Yttervegger i isolert bindingsverk.

FASADER:

Fasade med tre kledning, og tegl med innslag av fibersementplater. Alubelagte vinduer.

ADKOMST/P-KJELLER:

Høyde på port min. 2,10 meter.

OPPVARMING:

Der det er behov for det vil fellesarealer bli oppvarmet.

MÅLING:

Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne over felleskostnadene. Lys, oppvarming og ventilasjon av fellesareal belastes felleskostnader. Lys i boder og sykkelparkering belastes felleskostnader. Strømmålere plasseres i fellesarealer eller p-kjeller.

LADETJENESTE FOR EL-BIL:

Det etableres fordelingsanlegg for El-bil lading. Ladestasjon for den enkelte p-plass bestilles som tilvalg.

AVFALLSORDNING:

Sentralt avfallssug. Nedkast plasseres utendørs

UTOMHUS:

Leveres ihht utomhusplan.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning. Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan og vil forekomme.

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	ANNET
TRAPPEROM	Flis	Malt betong/gips	Malt betong/gips eller systemhimling	Belysning. Ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet.	Radiator i kjeller
HEIS	Belegg	Malte dører	Standard overflate	Belysning	
INNGANGSPARTI	Flis Evt matte ved hoveddør.	Malt betong eller gips Tegl	Malt betong, malt gips eller systemhimling	Belysning Porttelefon til hver leilighet	Postkasser
PARKERINGSKJELLER, SYKKELPARKERING	Betong/heller	Malt betong/lettbetong/gips	Støvbundet betong, lettbetong, malt gips eller systemhimling	Belysning	Vaskeplass for sykkel og bil Utslagsvask. Høytrykksspyler, Varmt og kaldt vann.
SPORTSBOD PLASSERT I BODSONER I TILKNYTNING TIL PARKERINGSKJELLER	Støvbundet betong	Tette vegger h=ca 2m med lufting (åpent) over topp vegg	Støvbundet betong, lettbetong, malt gips eller systemhimling	Belysning Stikkontakt i bod leveres ikke	Låsbar dør med samme nøkkel som til leiligheten

LEVERANSESTANDARD TOPPLEILIGHETER

KJØKKEN, BAD OG GARDEROBER

Det leveres innredning på kjøkken fra Sigdal. Grepsløs front med 30mm laminat benkeplate med forsterket rett forkant. Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende: Induksjonstopp, innbyggings-stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys (kombi-skap). Integrert avtrekk i skap eller i benk, fra Røroshetta, Siemens eller tilsvarende, med integrert komfyrvakt.

Badene leveres som prefabrikerte enheter (baderoms-kabiner) eller plassbygget bad. Flislagte vegger og gulv, vegghengt toalett, dusj med innfellbare glassvegger. Innredning leveres med heldekkende vask og speil med lys.

Servantskap med speil og vegghengt toalett på WC.

Opplegg for vaskemaskin på bad, bod eller i vaskerom.

Garderober leveres ikke.

HIMLING

Normal takhøyde i oppholdsrom vil være minimum 2,5 meter. Takhøyden i nedforet areal i entré, bad og bod vil avvike i forhold til dette, dog ikke mindre enn 2,2 meter. Nedforet areal vises på salgstegningene, men enkelte nedforinger/innkassinger må påregnes i tillegg. Det vil i nedforet tak kunne forekomme inspeksjonsluker.

GULV OG LISTVERK

1-stavs, hvitlasert parkett eller flis iht romskjema. Gulvlist i eik der det er parkett. Sokkelflis leveres der det er flis. Rundt dører leveres hvitmalt listverk uten synlig spiker. Listfri overgang vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindusmyg.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom deles opp med bevegesfuge i gulv eller overgangslist.

VINDUER

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga. søyler i yttervegg. Alutre vinduer, dvs. beslag i aluminium på yttersiden.

VEGGER

Malte gipsvegger og/eller betong.

ENTRÉDØR

Glatt laminert eller malt, lik farge begge sider. Farge bestemmes av arkitekt.

BALKONGDØR

Ferdigbehandlet karm hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning, glass iht. arkitekttegning.

INNVENDIGE DØRER

Kompaktdører. Glatt malt hvit. Høyde 2,10. Slagdør eller skyvedør iht. salgstegning.

EL-ANLEGG

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg. I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel påregnes. Individuelle strømmålere og abonnement. Sikringsskap i hver boenhet. Strømmåler i kjeller eller i EL-nisje i hver etasje.

SVAKSTRØM

Det legges opp til ett multimedieuttak for TV og bredbånd. Porttelefon til felles inngangsdør.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon, aggregat plasseres i bod eller gang. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom.

OPPVARMING/ KJØLING

Oppvarming vil skje ved bruk av vannbåren gulvarme i entré, stue og kjøkken samt på bad og evt wc og vaskerom. Forberedt for panelovn på soverom. Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver enkelt leilighet. Det leveres ikke kjøling eller solavskjerming.

VVS

Rørskap plasseres på bad, wc eller vaskerom. Inspeksjonsluke kan tilkomme.

SPRINKLING

Leilighetene har boligsprinkling med synlige sprinkelhoder.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med en nøkkel, evt. kodebrikke. 3 like nøkler evt. kodebrikke leveres pr. leilighet.

VARSLING

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/TELEFON/INTERNETT

Selger inngår avtale på vegne av sameiet med leverandør for fibernett.

Det tas forbehold om endringer som følge av detaljprosjektering og offentlig godkjenning. Alle 3D-modeller er illustrasjoner, endringer kan/vil forekomme.

ROMSKJEMA TOPPLEILIGHETER

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING/ ANNET
ENTRÉ	1-stavs, hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Downlights i tak med dimmer Porttelefon	Vannbåren gulvvarme	Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjonsaggregat kan forekomme
STUE	1-stavs, hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift TV uttak	Vannbåren gulvvarme	
KJØKKEN	1-stavs, hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Lys under overskap	Blandebatteri med vannavstengning for oppvaskmaskin Kran og avløp for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Integrert kjølfrys, oppvaskmaskin og stekeovn, induksjonstopp og avtrekk
BAD	Flis 30x30cm, med 10x10cm i dusjsone Farge grå gjennomfarget	Flis 30x60cm Farge hvit	Gips, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift. Lys i eller over speil Downlights i tak med dimmer.	Vegghengt toalett Blandebatteri med dusjgarnityr, innfellbare glassvegger Servantarmatur Sluk i gulv Kran og avløpstrakt til vaskemaskin hvor det ikke er inntegnet eget vaskerom Vannbåren gulvvarme	Innredning ihht egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt Servantskap med helstøpt vask og skuffer, speil med lys Badene leveres som prefabrikerte enheter eller plassbygget bad
EVT. VASKEROM	Flis 30x30 cm m/sokkelflis Farge grå gjennomfarget	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Kran og avløpstrakt til vaskemaskin Sluk i gulv Vannbåren gulvvarme	Kan være i kombinasjon med bod
EVT. WC	Flis 30x30 cm m/sokkelflis Farge grå gjennomfarget	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys	Vegghengt toalett Vannbåren gulvvarme	Servantskap med helstøpt vask, speil
SOVEROM	1-stavs, hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys Forberedt for panelovn		
BOD	1-stavs, hvitlasert eikeparkett	Gips eller betong, sparklet og malt	Gips eller betong, sparklet og malt	Punkter ihht forskrift Taklys		Tekniske installasjoner som Sikringsskap, ventilasjonsaggregat
BALKONG/ TERRASSE	Royalimpregnerte terrassebord	Trepanel/tegl	Ubehandlet betong/ Tre	1 dobbelstikk og 1 utelys	Avløp/Sluk	Spilerekkverk i stål, glass på innside kan forekomme. Hevet fasade på øverste plan Uteplass på bakkeplan har ikke rekkverk
SPORTSBOD I SOKKEL	Pusset betong impregnert	Tette vegger H: ca 2m med åpen lufting over topp vegg	Betong støvbundet hvit/grå utførelse	Bevegelsesstyrt lys		Felles ventilasjon Dør med systemlås

KJØPSBETINGELSER LEILIGHETER LEANGENBUKTA

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Leangenbukta.

Salgstrinn 2 – 39 leiligheter i Bygg L.

Salgsoppgave datert 11.01.2021

Salgsansvarlig

Leangenbukta AS v/Marius Rennan
Telefon: 930 61 160
E-post: marius@koteng.no

OBOS v/Jan Erik Fjeldseth

Telefon: 932 54 144
E-post: jan.erik.fjeldseth@obos.no

Oppgjørsansvarlig

Meglerhuset Nylander AS v/Janne M. Berg
Telefon: 928 28 872
E-post: janne.berg@nylander.no

BESKRIVELSE

ADRESSE OG MATRIKkelNUMMER

Eiendommen har pt. ikke adresse.
Utbyggingsområdet har pr i dag gnr. 412/256, i Trondheim kommune.

TOMT

Eierseksjonssameiet Leangenbukta Bygg L blir fradelt og seksjonert som en egen eiendom og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomtearealet tilsvarer ca. byggenes fotavtrykk, men eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til søknad om seksjonering eller sameievedtekter.

Leilighetene i Eierseksjonssameiet Leangenbukta Bygg L er planlagt å bestå av 39 leiligheter.

Prosjektet «Leangenbukta» vil ha en felles parkeringskjeller som er planlagt organisert som en anleggseiendom. Boligene i Reguleringsplanområdet vil eie evt. ideell andel tilknyttet bod og evt. Ideell andel tilknyttet p - plass i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Da utbyggingen av prosjektet pågår over flere år, vil anleggseiendommen sammenføres trinnvis iht.

utbyggingstakt av parkeringskjelleren i Reguleringsplanområdet. Det tas forbehold om endelig organisering, og antall anleggseiendommer/realsameier for Reguleringsplanområdet.

REGULERING

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20160019 – Haakon VII`s gate 14. detaljregulering, godkjent av bystyret 31.01.2019. Området er iht. detaljreguleringen, regulert til boligbebyggelse, barnehage, utomhusarealer, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt offentlige parkeringsplasser,fortau og turveg.

Offentlig turveg knytter fortau sammen med Ladestien.

Kopi av reguleringsbestemmelser og reguleringsplan kan fås utlevert hos utbygger, og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Området er under vesentlig utbygging, og det er p.t. ikke endelig avklart hva som skal oppføres på naboeiendommene. Ta kontakt med selger for utfyllende info.

VEI-VANN-KLOAKK

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei via private

adkomstveier, vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader ved utbyggingen er inkludert i kjøpesummen, men vedlikehold inngår i felleskostnader tilknyttet eierseksjonssameiene i fellesskap.

BRUKSTILLATELSE/FERDIGATTEST

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

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges utbygger når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

OMKOSTNINGER

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

- Dokumentavgift leilighet, 2,5 % av tomteverdi	kr.	se prisliste
- Dokumentavgift p-plass, 2,5 % av tomteverdi kr. 20 000,-	kr.	500,-
(se prisliste på hvilke leiligheter som har p plass)		
- Dokumentavgift fellesareal 2,5 % av tomteverdi kr. 5 000,-	kr.	250,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr.	585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr.	585,-
- Grunnboksutskrift	kr.	172,-
- Etableringsgebyr sameie	kr.	2 000,-
- Startkapital sameie	kr.	10 000,-
- Etableringsgebyr realsameie p – kjeller	kr.	500,-
- Startkapital realsameie p – kjeller	kr.	5 000,-
- Etableringsgebyr realsameiet fellesareal	kr.	500,-
- Startkapital realsameie fellesareal	kr.	5 000,-

- Totalt kr. Se prisliste pr. leilighet.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Evt. overskytende etableringsgebyr overføres til sameiets og realsameienes driftskonto. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

KOMMUNALE AVGIFTER OG BOLIGVERDI

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt. Når boligen er overtatt, skal man oppgi p-rom og s-rom (sekundærrum, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt med Skatt Midt-Norge om det er spørsmål i denne forbindelse.

SAMEIET/FORRETNINGSFØRER

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av sameiene.

Forretningsfører vil i forkant av innflytting kalle inn til et etableringsmøte hvor sameienes styrer blir valgt, det blir gjennomgang og konstituering av sameienes budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiene ved overtakelse evt. trekkes via startkapitalen.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til utbygger og vil være vedlegg til kjøpekontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte/stiftelsesmøte.

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).

FELLESKOSTNADER EIERSEKSJONSSAMEIE

Felleskostnader er stipulert pr. leilighet, og fremgår av prislisten.

revisjon, avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, forsikring bygg (ikke innbo), medlemskap i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, medlemskap i Realsameiet Leangenbukta fellesareal samt andre driftskostnader.

Ovennevnte kostnader er stipulert og er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader.

Kostnader knyttet til bla. forbruk fjernvarme til oppvarming/ tappevann, kommunale avgifter, valgt tv/internettleverandør via OBOS OpenNet og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet/felleskostnadene, og faktureres direkte til hver enhet.

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

SYKKELDELINGSTJENESTE

Selger har rett til å inngå avtale med sykkeldelingstjeneste til disposisjon for beboerne. Kostnader for leie av sykkel bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av sykkeldelingstjenesten.

Sykkeldelingstjenesten har rett til, uten kostnad å kunne disponere areal enten i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller eller i Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Arealet som skal disponeres fordeles av utbygger, og det skrives disponeringsrett i bindingstiden med sykkeldelingstjenesten.

BILDELINGSTJENESTE

Det vil bli avsatt to parkeringsplasser for bildelingstjeneste i Realsameiet Leangenbukta P – kjeller til disposisjon for beboere i Leangenbukta. Plassene vil eies og driftes av Realsameiet Leangenbukta P – kjeller. Det vedtektsfestes at p - plassene til enhver tid vil tilhøre Realsameiet Leangenbukta P – kjeller, og vil ikke kunne selges uten 2/3 flertall i sameiet.

Under utbyggingen av prosjektet vil plassene kunne flyttes iht. utbyggingstakt, og vil ikke overleveres Realsameiet Leangenbukta P – kjeller før prosjektet i sin helhet er ferdigstilt. Det er selger som bestemmer endelig plassering av p - plassene. Kostnader knyttet til drift/vedlikehold av p – plassene belastes Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil ved ferdigstilling av Leangenbukta Byggetrinn 1 (BT1)

være en bil i bildelingstjenesten, og økes ved behov. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtaler med bildelingstjeneste, hvor selger dekker bildelingstjenestens fastavgift i bindingstiden. Kostnader for leie av bilen bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av bildelingstjenesten. Etter bindings-tidens utløp, kan sameiet selv velge å avslutte avtalen. Dersom sameiet ønsker å avslutte tjenesten, forbeholder selger seg retten til å forlenge avtalen på egen kostnad.

GJESTELEILIGHET

Det etableres en gjesteleilighet som kan leies av beboerne. Gjesteleiligheten vil være en 1 – roms leilighet bestående av oppholdsareal og bad. Leiligheten blir utstyrt med hybel-kjøkken og møbleres med dobbeltseng. Gjesteleiligheten disponerer også en parkeringsplass i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Det vil etableres en leietjeneste for gjesteleiligheten, hvor hver enkelt beboer vil kunne booke leie av denne. Leiekostnaden settes av leietjenesten, og er ment å dekke kostnader for drift, vedlikehold og renhold.

Gjesteleiligheten etableres midlertidig i «Bygg L» i «Reguleringsplanområdet» og vil kunne leies fra det tidspunktet bygget er ferdigstilt og har mottatt ferdigattest. Endelig plassering av den permanente gjesteleiligheten er pt. ikke avklart, og det er opp til selger/utbygger hvor denne plasseres.

Den midlertidige gjesteleiligheten og parkeringsplassen vil eies av Selger, og selger står fritt til å selge den når den permanente gjesteleiligheten er etablert. Den permanente gjesteleiligheten vil overleveres Realsameiet Leangenbukta Fellesareal ved ferdigstilling av prosjektet Leangenbukta i sin helhet. Realsameiet Leangenbukta Fellesareal vil da være juridisk eier av gjesteleiligheten, og vil være ansvarlig for alle kostnader, drift og vedlikehold av denne. Gjesteleiligheten vil ikke oppfylle krav som selvstendig boenhet.

EL-BILLADINGSSYSTEM

Det etableres en elbilladetjeneste for fordeling av strøm til lading av el – bil. Det gjøres oppmerksom på at ladetiden avhenger av bla. størrelse på batteriet til elbilen, hvor mye batterikapasitet det er igjen når bilen settes til lading, hvor mange elbiler som lader samtidig og eventuelt når på døgnet bilen lades (kan justeres av sameiet for styring av strømpris mm.) o.l.

Selger anlegger infrastrukturen for elbilladesystemet, samt

inngår avtale med en leverandør. Ladeboks kan kjøpes som tilvalg under tilvalgsprosessen.

I garantitiden for boligene (5 år) forbeholder selger seg retten til å bestemme hvilken ladeboks beboerne kan koble til ladesystemet etter overtakelse. Etter reklamasjonstiden, er det styret i sameiet som har ansvar og risiko for at riktig ladeboks tilkobles systemet.

OBOS OPEN NET

På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS Open-Net 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 ferdigstilling. 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/bredbånds-leverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til sameiet faktureres over felleskostnadene.

SOLCELLEANLEGG

På enkelte av leilighetsbyggene vil det bli montert solcelleanlegg som skal levere energi til Realsameiet Leangenbukta P- kjeller som også er ansvarlig for anleggets drift og vedlikehold. Det samme gjelder kostnaden til hel eller delvis utskifting av anlegget. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av dette dekkes enten inn ved energisalg eller direkte av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

PARKERINGSKJELLER/P-PASSER

Bruksrett til parkeringsplass i p-kjeller fremgår av prislisten, og blir også kontraktsfestet.

I Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, vil det etableres fellesfasiliteter som bla. bilkollektiv, bil – og sykkelvask, sykkel-parkering, felles vedlikeholdsbod.

Det vil via realsameiets vedtekter bli regulert bla. følgende:
- Hvilke leiligheter/rekkehus som har rett på p - plass.
- P-plasser kan om ønskelig leies ut eller selges til andre beboere innenfor realsameiet etter innflytting.
- Seksjonseier som får tildelt bruksrett på HC-plass, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass

fra annen seksjonseier.
- Seksjonseiere uten bod eller p - plass, vil få tinglyst en realandel i p - kjeller for å sikre bruksrett til fellesfasiliteter i kjeller.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og - lengde, definert av Statens Vegvesen.

Det gjøres oppmerksom på at det i deler av parkeringskjelleren inkl. parkeringsplassene vil ha helning.

Kjøper med spesielle behov som angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpsbekreftelse inngis.

Det er selger som fordeler parkeringsplassene til den enkelte bolig før overtakelse.

REALSAMEIET LEANGENBUKTA P-KJELLER

Parkeringskjelleren vil få eget gnr/bnr, og vil organiseres som et realsameie («Realsameiet Leangenbukta P - kjeller») Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehusene med bruksrett til p-plass, blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Leiligheter/rekkehus uten bod og p - plass vil få tinglyst en realandel mot den respektives gnr/bnr/snr for å sikre bruksrett til fellesfasilitetene i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller.

Strømforbruk i p - kjeller, herunder elbillading, belysning, tekniske installasjoner mm. leveres delvis av solcellepanel montert på enkelte av leilighetsbyggene tak. Drift og vedlikehold av tak besørges av de respektive eierseksjons-sameier, som er pliktig til å levere energi til Realsameiet Leangenbukta P - kjeller. Kostnader ved drift og vedlikehold samt utskifting av solcelleanlegget skal dekkes av Realsameiet Leangenbukta P - kjeller enten ved energikjøp eller som en direkte fobruksuavhengig kostnad. Det samme gjelder kostnaden ved hel eller delvis utskifting av anlegget. Realsameiet Leangenbukta P - kjeller er pliktig til å kjøpe energi. Det vil bli tinglyst erklæring som ivaretar forholdet til plikter og rettigheter til solceller og leveranse av energi. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og

vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil først kunne finne sted etter ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet».

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.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt.

Realsameiet Leangenbukta P - kjeller vil være ansvarlig for inntak av fjernvarme til prosjektet, hvor faktura som gjelder påløpt varmetap vil faktureres Realsameiet Leangenbukta P - kjeller, og belastes seksjonseierne via felleskostnadene.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta P - kjeller blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie. Dette er inkludert i leilighetens månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse av p-kjeller. Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt. Det vil etableres en midlertidig innkjøring til p - kjelleren under «Bygg K» i reguleringsplanområdet. Den permanente innkjøringen er planlagt under «Bygg G» i reguleringsplanområdet.

REALSAMEIET LEANGENBUKTA FELLESAREAL

Det vil bli etablert egen eiendom med eget gnr/bnr som omfatter fellesareal (Realsameiet Leangenbukta fellesareal). Det tas forbehold om kommunal godkjenning av endelig deling. Leilighetene/rekkehusene blir eier med ideell andel til Realsameiet Leangenbukta fellesareal, tinglyst mot den respektives gnr/bnr/snr. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Realsameiet Leangenbukta fellesareal, og vil ha ansvar for drift og vedlikehold via felleskostnadene. Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter, og vil være regulert av lov om sameie.

Overskjøting av ideell andel i fellesareal vil kunne finne sted først etter ferdigstilling og matrikulering av alle boliger som skal ha rettigheter i fellesareal og det er selgers ansvar at dette skjer senest ved ferdigstilling av hele «Reguleringsplanområdet».

Fellesareal 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.

Selger har anledning til å inngå bindende avtale med forretningsfører med 6 mnd. oppsigelse på vegne av Real-sameiet.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS og kan fås ved henvendelse til utbygger.

Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene. Felleskostnader for Realsameiet Leangenbukta fellesareal blir fakturert via felleskostnadene til det enkelte eierseksjonssameie som benytter Realsameiet Leangenbukta fellesareal. Dette er inkludert i leilighetens/rekkehusets månedlige felleskostnad.

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen vil bli fordelt i forhold til ideell eierandel, uavhengig av boligens areal og benyttelse.

LEVERANDØRAVTALER

Selger har på vegne av Eierseksjonssameiet og Realsameiene anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende service, drift og andre avtaler med ev. følgende leverandører på inntil garantitidens varighet, normalt 3 år.:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
- OBOS OpenNet og Unlock
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Skjøtsel av grøntarealer
- Sprinkler
- Branntavle
- Ventilasjon
- Grunnvannspumpe
- Kjøreport/garasjeport

- Låssystemer
- Bilvaskeanlegg
- Solcelleanlegg
- Bil – og sykkeldelingstjeneste

Evt. andre tekniske installasjoner for prosjektet

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

SELGER

Leangenbukta AS, org.nr: 914 507 774

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.

OVERTAKELSE

Beregnet ferdigstilling er 18 - 22 mnd. etter selgers forbehold er frafalt/byggstart varsles, uavhengig av forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom forbehold frafalles ved siste frist 01.10.2021, er antatt ferdigstilling planlagt mellom 01.04.2023 og 01.08.2023.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 22 mnd. fra forbehold er frafalt/varslet byggstart.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtakelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtakelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigstilt / midlertidig brukstillatelse, og det er en forutsetning for at dette foreligger før overtakelsen gjennomføres.

På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør (kjøpesum + evt. tilvalg) inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på oppgjørsmeglers klientkonto. Om ikke, kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarentansvar.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke

nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmels- overgang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på oppgjørsmeglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen leveres i byggregjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Overtakelsesprotokollen er en bekreftelse på at boligen inkl. bod og evt. bruksrett til p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til utbygger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for eventuelt tilbakehold ved mulige mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering. For ytterligere informasjon se informasjonsskriv fra Boligprodusentenes Forening som vedlegg til kontrakten.

FELLESAREALER/UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og uteareal skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for Eierseksjonssameiet Leangenbukta Bygg L, Realsameiet Leangenbukta P - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling. Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealene på vegne av den enkelte seksjonseier, herunder også instruere eventuelt tilbakehold.

Kjøper er kjent med at Realsameiet Leangenbukta Fellesareal og P - kjeller bygges ut trinnvis iht. utbyggingstakt, og ferdigstilles iht. ferdigstilling av de respektive byggetrinnene.

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 har rett til å holde tilbake inntil kr 5 000,- på oppgjørsmeglers klientkonto som sikkerhet for manglende ferdigstilling. Tilbakeholdt beløp må

stå i samsvar med manglene. Ved ferdigbefaring gis styret i sameiet fullmakt til å frigi beløpet på vegne av alle seksjonseiere. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp fastsatt av takstmann.

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

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN OG ETTER OVERTAKELSE

«Prosjektet Leangenbukta» vil bestå av ca. 500 boenheter, og vil bygges ut i flere byggetrinn. Kjøper er innforstått med, og akseptere de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dette gjelder frem til Prosjektet er ferdigstilt i sin helhet. Det må påberegnes perioder med bla. byggearbeider, støv og noe anleggsstøy. Dog skal det til enhver tid være sikker adkomst til hver enkelt bolig

Kjøper har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra utbygger. Dette på grunn av utbyggers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen panteheftelser følger eiendommen ved salg.

Eiendommen vil bli fradelt, og det er ikke avklart hvilke servitutter som vil følge de nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter:

2009/710653-1/20 Utbyggingsavtale. Rettighetshaver Trondheim kommune. Avtale om bygging og finansiering av hovedanlegget Haakon VII's gt. med flere bestemmelser

2019/1007555-1/200 Bestemmelse om adkomstrett til trafostasjon. Rettighetshaver gnr. 412 og bnr. 435. Kan ikke slettes uten samtykke fra Trondheim kommune Byutvikling.

2020/2157029-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Rettighetshaver Tensio TS AS. Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler. Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger/utbygger har rett til å tinglyse servitutter/heftelser

- Ifm. teknisk anlegg
- Rett til å tinglyse parkeringskjellerens rett til å ha liggende, vedlikeholde og drifte solcellepanelene på taket.
- Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst iht. reguleringen
- Gjensidig rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom
- Andre servitutter og rettigheter som er nødvendig ifm. med eiendomsdannelsen.

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 akseptere 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.

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar forbehold om følgende:

1. At det innvilges offentlig godkjenning for prosjektet herunder igangsettelsestillatelse.

2 At det forhåndsselges minimum 20 leiligheter i salgstrinnet, slik at det for selger, oppnås en tilfredsstillende byggelånsfinansiering for prosjektet. (avbestilte boliger regnes ikke som solgt)

Forbehold nr. 1 og 2 skal være avklart innen 01.10.2021.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette disse forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd i form av tilfredsstillende salg og innvilget ramme – og igangsettingstillatelse.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere prosjektet underveis,avhengig av offentlige forhold og salg-/ utbyggingstakt,herunder evt. utvide/ redusere prosjektet. Dette gjelder også forbehold om antall sameier, sammenslåing og endelig organisering av disse.

GENERELLE FORUTSETNINGER

KJØPSBETINGELSER

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

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

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, 3D bilder, foto, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, 3D bilder, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis innredninger, dører, farger, beplantning, møbler, tekst og mm. - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Det anbefales derfor å lese leveransebeskrivelsen nøye, og eventuelt ta kontakt med selger dersom du er usikker på hva som vil leveres. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Kjøper akseptere 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.

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

EIERFORHOLD

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøper vil også være medeier i Realsameiet Leangenbukta

p - kjeller og Realsameiet Leangenbukta Fellesareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 25

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe eller på annen måte erverve inntil to boligseksjoner i sameiet iht. eierseksjonsloven. Dette gjelder også ved direkte eller indirekte eierskap i ervervende selskap jmf. Eierseksjonslovens §23 andre ledd.

GARANTIER

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende 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. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 rekvireres senest ved frafalt forbehold. Er forbeholdene frafalt, skal §12 garantien stilles straks etter avtaleinngåelse.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til utbygger på vegne av kjøper. Kopi av garanti blir tilsendt kjøper.

BYGGEBESKRIVELSE/ LEVERANSEBESKRIVELSE

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

- De tekniske løsninger skal 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 3420-1:2019

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. 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 meglers klientkonto.

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

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

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt/selges forbehold er frafalt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik at selger i et slikt tilfelle skal ha dekket hele sitt økonomiske tap. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i sin helhet. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

FORSINKET LEVERING

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 oppgjørsmeglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto.

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

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 pandemier, 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.

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.

ENDRINGER- DISPONERING AV USOLGTE LEILIGHETER

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

Selger kan selv velge å gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere, uten at dette gir tilsvarende rett for andre kjøpere.

AREALANGIVELSE

Arealer fremgår av både prisliste og tegninger, er fremlagt/beregnet av selgers arkitekt. De oppgitte arealer i markedsføring er å betrakte som omtrentlig areal og kan være avrundet til nærmeste kvm. Størrelse på de enkelte rom kan avvike, slik at et rom kan bli større og et annet rom bli mindre. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal. Prosjektets BRA (bruksareal) tilsvarer p-areal (primærareal) inkludert eventuelle innvendige boder/garderober/sjaker og innvendige vegger. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor boligen, eventuell parkeringsplass og balkong/markterrasse. Det gjøres oppmerksom på at plan- og leilighetstegninger viser forslag til møblering og utstyr som ikke nødvendigvis medfølger i handelen.

Selger forbeholder seg retten til å slå sammen leiligheter/endre antall seksjoner i prosjektet.

ENERGIMERKING

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

KJØPERS UNDERSØKELSEPLIKT

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

som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

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

ENDRINGER I GEBYR/OMKOSTNINGER

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

HVITVASKINGSREGLER

Oppgjørsmegler er rapporteringspliktig i henhold til hvitvaskingsregleverket. Det vil bli foretatt ID kontroll av kjøpere i forbindelse med kjøpet. Det tas derfor forbehold om tilfeller hvor oppgjørsmegler ikke får utført tilfredsstillende kundekontroll, herunder innhenting av gyldig legitimasjon, og av den grunn plikter å avstå fra å gjennomføre oppdraget med denne part. Vi fraskriver oss ansvar for eventuelle erstatningsrettslige krav som følge av ovennevnte forhold.

TRANSPORT AV AVTALEN

Et eventuelt videresalg av kjøpekontrakten fra kjøpers side skal skriftlig godkjennes av selger, og vil ikke bli godkjent før utbyggers forbehold er avklart.

Et videresalg forutsetter at:

1. Ny kjøper trer inn i de samme rettighetene og forpliktelsene som følger av opprinnelig kjøpekontrakt, samt eventuelle tilleggs- og endringsbestillinger,
2. Ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse samt kopi av bekreftet ID og
3. at opprinnelig kjøper har innbetalt til selgers/utbyggers oppgjørsansvarlig et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- inkl. mva.

Ny kjøper må være godkjent av selger/utbygger senest 2 uker før avtalt overtakelse. Videresalg etter dette godkjennes ikke.

Kjøper 1 plikter å informere kjøper 2 om at garantien da tiltransporteres ny kjøper på førstegangskjøpesum. Dersom formålet med transport av avtalen er å tjene penger, ansees kjøper 1 som profesjonell, og er pålagt å stille garanti (§12 garanti etter Bustadoppføringslova) for hele kjøpesummen (merverdi + opprinnelig kjøpesum).

Selger/utbygger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring av transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

VEDLEGG TIL KONTRAKT

Plantegning, budsjett, vedtekter for eierseksjonssameiet og realsameiene, tinglyste erklæringer og kommunale opplysninger (detaljregulering for området), kjøkken- og baderomstegninger er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til utbygger.

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

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

BUDGIVNING

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold.

For mer informasjon ta kontakt

Marius Rennan
Salgsleder
Telefon: 930 61 160
marius@koteng.no
Leangenbukta.no

//

Jan Erik Fjeldseth
Prosjektseger
Telefon: 932 54 144
jan.erik.fjeldseth@obos.no
obos.no

Leangenbukta AS eies av:
Koteng Bolig AS, Jenssen & Co AS og OBOS.

Organisasjonsnummer: 914 507 774



