

# LADEBYHAGEN

Byggetrinn 6 - Hus K



Illustrasjon - avvik vil forekomme på alle 3D bilder

## NØKKELINFORMASJON

### Adresse

Harald Hårfagres Gate 15 og 17  
7041 Trondheim.  
Adresse er ikke endelig og kan endres.

### Priser

Se egen prisliste

### Omkostninger

Se egen prisliste

### Selger

OBOS Nye Hjem AS og OBOS BBL

### Type bolig

Leilighet

### Eierform

Borettslag

### Byggeår

2021 – 2023

### Areal BRA

Fra 39 – 115 kvm

### Areal P-ROM

Fra 37 – 111 kvm

### Tomt

Felles eiendomstomt



# Innhold

63 Flotte boliger	2
Hvor mye plass vil du ha?	4
Bo mellom fjorden og byen	6
Den bievennlige hagen	8
Helt nytt	10
Et kjøkken fullt av muligheter	13
Våre beste interiørtips	14
Tidlig vår på Lade	16
BREEAM Very good miljøsertifisering og Grønt boliglån	19
Best på hjemmebane	20
Situasjonsplan & Etasjeplan	23
Plantegninger	33
Fasader	61
Leveransebeskrivelse	65
Romskjema	73
Kjøpsbetingelser	81
Slik fungerer forkjøpsretten på nye OBOS-boliger	96



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

63 FLOTTE BOLIGER

## Nye borettslags- leiligheter i Ladebyhagen

Vil du bo frodig og grønt, men også urbant? Nå bygger vi 63 flotte borettslagsleiligheter for deg som både setter pris på byliv og det å ha stranda og sjøen like i nærheten. Med en stor og vakker felleshage og gode shoppingmuligheter like utenfor døren, får du det beste fra to verdener. Velkommen til Ladebyhagen.





# Hvor mye plass vil du ha?

Velg mellom luftige og romslige 2, 3 og 4 roms leiligheter fra 39 til 115 kvm. Alle boliger har smarte, gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og tilgang til egen balkong, takterrasse eller markterrasse.



# Bo mellom fjorden og byen



## HYGGELIG NABOLAG LIKE VED CITY LADE

City Lade, et av Trondheims aller største og mest spennende kjøpesenter, er Ladebyhagens nærmeste nabo. Det er også det sjarmerende nærsenteret, Ladetorget, hvor mange av beboerne gjør unna fredagshandelen.

Lade skole med idrettshall og rom for 700 elever ligger også like ved. Det samme gjør Lade idrettsanlegg og Koteng Arena. Lade har ellers et levende og variert fritidstilbud for barn, unge og eldre.

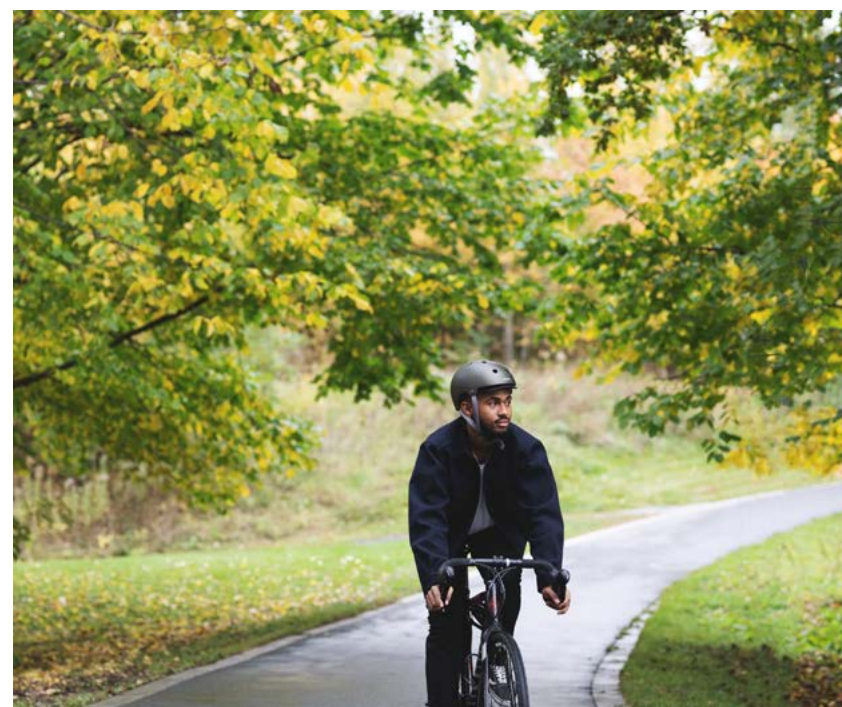


Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

På Ladebyhagen bor du nær både urbane og landlige opplevelser.

Idylliske Ladestien med muligheter for sol, trening, rekreasjon og bading ligger like ved. Samtidig er det bare rundt to kilometer til Nedre Elvehavn og tre kilometer til sentrum.

Du kan gå, sykle eller ta en av bussene som ofte går forbi. Nærmeste nabo er kjøpesenteret City Lade med et mangfold av butikker og restauranter. I nærheten ligger også store friområder som Ladeparken, idrettsanlegg og Ringve Museum med sin vakre botaniske hage.



## NÆR SENTRUM

Med sykkel er du på Nedre Elvehavn med sitt yrende restaurantliv og butikker i løpet av sju-åtte minutter. Noen få tråkk til og du kan nyte bylivet på Torvet.



## SHOPPING OG KAFÉLIV

I tillegg til rik tilgang på naturopplevelser, Ringve botaniske hage og Ladeparken, ligger shoppingmulighetene som perler på en snor i Haakon VIIIs gate. Her finner du City Lade, Lade Arena, en rekke interiørbutikker og store, luftige dagligvarebutikker.



# Den bievennlige hagen

## HYGGELIGE FELLESOMRÅDER

Navnet Ladebyhagen er valgt av en grunn. Prosjektets hjerte er en frodig, innholdsrik felleshage med alt fra romslige lekeområder, til stille, tilbaketrukne sittegrupper. Dette er grunnen til at alle byggetrinn er delt inn i kvartaler med navn som Kirsebær, Eple, Plomme og Morelltunet.

Det nye byggetrinnet har fått navnet Tindvedtunet, fra det lille treet, kjent for sine vakre, oransje og c-vitaminrike bær. Målet med Ladebyhagen er å gi alle som flytter hit en tosidig opplevelse av urbanitet og det å bo frodig og landlig.



# Helt nytt

9 grunner til å velge ny OBOS-bolig:  
Les mer på [nye.obos.no/ny-bolig](https://nye.obos.no/ny-bolig)

- 1 Ingen stressende budrunder
- 2 Du trenger ikke pusse opp
- 3 Tilpass interiøret etter din smak
- 4 God teknisk standard
- 5 Lave kjøpsomkostninger
- 6 Forutsigbare faste kostnader
- 7 Fem års reklamasjonsrett
- 8 Gunstig finansiering
- 9 Tryggheten ved å kjøpe fra OBOS





# Et kjøkken fullt av muligheter

Det er på kjøkkenet det skjer, enten det gjelder middager, lekser eller gode samtaler med venner og familie. Kjøkkenet bør derfor være en vakker og funksjonell ramme rundt hverdagen.

I de nye boligene i Ladebyhagen har vi valgt kjøkkenmodellen UNO med hvitmalt fronter fra Sigdal og integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator tilpasset kjøkkenets størrelse.

Vi har lagt vekt på at flatene skal være slitesterke, vakre og lette å holde rene. Uno finnes i 18 nydelige farger, men du kan også blande din egen, unike palett.



## INNREDNING OG GODE TILVALG

Når OBOS bygger nye leiligheter, velger vi alltid produkter av god kvalitet, men vi er også opptatt av å gi deg mulighet til å sette preg på boligen.

Kjøper du bolig på et tidlig tidspunkt i prosjektet kan du derfor gjøre tilpasninger i form av tilvalg, noen helt gratis. Det vil si at du kan velge mellom 4 ulike kjøkkenmodeller til en fornuftig pris. Tilvalg må gjøres innen frist for tilvalg er utløpt.

Vi inviterer deg gjerne til et informasjonsmøte hvor vi sammen går gjennom mulighetene.





## 1. Orden en gang for alle.

Hemmeligheten bak et ryddig hjem er ofte smarte oppbevaringsløsninger. Velg gjerne effektive møbler med oppbevaring, som for eksempel benker og senger med hyller eller skuffer under, eller sofabord med mulighet for lagring.

## 2. Velg funksjonelle møbler som kler rommet.

Ta alltid hensyn til hva rommet skal brukes til når du skal innrede. Da sørger du for å kun ha de møblene som er nødvendige.

Når det gjelder stil kan du gjerne velge deg noen ord som du synes beskriver stemningen du ønsker i rommet. Ta frem ordene når du skal gjøre ulike valg. Kjøp det du liker og synes er fint. Husk at ikke alt må være nytt. Miks heller nytt og gammelt, så får du et hjem ikke alle andre har.



Illustrasjon, avvik vil forekomme, da dette er illustrasjon fra et annet bygg

# Våre beste interiørtips

## 3. Vis frem tingene du er glad i.

Nesten hva som helst kan bli et herlig og personlig blikkfang bare du viser det frem på riktig måte. Gi de personlige skattene dine en ny ramme, en egen hylle eller riktig belysning og vis gjestene dine hvem du er.

## 4. Fargefest.

Fargetrender kommer og går, og det er du som bor der som gjør det vakkert ved å velge den paletten du liker best. Sett ditt personlige preg på boligen ved å blande favorittfargene dine slik at du får en behagelig og gjennomført bolig.

Fortsatt usikker? Finn inspirasjon på Instagram, Pinterest, eller spør betjeningen i butikkene hvor de selger maling.

## 5. Riktig lys på rett sted.

Et godt møblert og fargesatt rom blir ikke optimalt uten riktig belysning. Tenk gjerne på hjemmet ditt som en teaterscene. Hvor oppholder du deg mest, hvilken aktivitet utfører du der, er det et fint bilde, en bokhylle, et vakkert piano eller lignende du vil lyse opp?

Husk også at speil kan ha en magisk effekt på romfølelsen om det plasseres slik at det reflekterer dagslyset.



Illustrasjon, avvik vil forekomme, da dette er illustrasjon fra et annet bygg



Illustrasjon, avvik vil forekomme, da dette er illustrasjon fra et annet bygg

# Nærmere våren, stranda, byen og fjorden



## TIDLIG VÅR PÅ LADE

På Lade er ofte hagearbeidet i full gang før snøen har sluppet taket andre steder. Våren kommer tidlig, og dette bidrar til å gjøre Lade til en attraktiv bydel.

Nyt vårsola på balkongen, i parsellhagen, i Ringve Botaniske Hage eller i populære Ladeparken, kalt Sirkusparken på folkemunne.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

OBOS er opptatt av å bygge bærekraftige boliger og nabolag

## BREEAM NOR miljøsertifisering

Bygninger står for en stor del av verdens klimagassutslipp og energiforbruk. Det vil OBOS være med på å redusere. Å bygge robuste, bærekraftige bygg er derfor viktig for oss. Alle våre byggeprosjekter har en miljøstrategi som kan gjøre deg trygg på at du får en klimavennlig bolig når du kjøper hos oss.

### Grønne valg

Boligene i Ladebyhagen får miljøsertifisering BREEAM Very Good. BREEAM står for Building Research Establishment's Environmental Assessment Method, og er verdensledende på miljøsertifisering av bygninger. BREEAM-NOR er den norske tilpasningen av BREEAM. Sertifiseringen innebærer at vi har tatt miljøhensyn under hele byggeperioden, og legger til rette for at du enkelt kan ta egne grønne valg etter at du har flyttet inn.

Boligene leveres med et sertifikat som garanterer at miljøkravene er oppfylt.

### Grønt boliglån

Kjøper du en BREEAM-NOR sertifisert bolig kan du søke om grønt lån i OBOS-banken. Ordningen stiller strenge krav til oss som utbygger og gir deg et hjem der vi har tatt hensyn til miljøet og leverer på ulike miljøkrav i alle faser av byggingen. For at boligene vi bygger skal bli BREEAM-NOR-sertifisert må vi oppfylle miljøkrav i ni kategorier:

- Arealbruk og økologi
- Materialer
- Helse og innemiljø
- Energi
- Forurensning
- Vann
- Transport
- Avfall
- Ledelse



## Bilpool og bussholdeplass like ved

På Ladebyhagen legger vi til rette for at du skal kunne leve bilfritt. Bussholdeplass like ved og god kollektivdekning gjør det enklere å velge mer miljøvennlig transport. En egen bilpool gir deg mulighet til å leie bil når du trenger det. Alle beboere som har parkeringsplass i parkeringskjelleren kan sette opp eget ladepunkt for el-bil på sin p-plass. Ladepunkt kan bestilles som tilvalg.

## El-sykler til utlån

OBOS har el-sykler for utlån til alle som bor i Ladebyhagen. Syklene kan brukes gratis i tre timer. Hvis du skal ut på en lengre tur, betaler du per time når de tre timene har gått. Her finnes også egen 'servicestasjon' med luftkompressor og verktøy, pluss sykkelvaskemaskin, slik at det skal være lett for alle å vedlikeholde syklene sine.

## Miljøvennlige energiløsninger

Alle boliger er utstyrt med lys- og varmestyring og miljøvennlige energiløsninger i form av fjernvarme. I byggeperioden har vi høye krav til avfallssortering og vi bruker naturligvis alltid 'vedlikeholdsvennlige' materialer. Slik sparer borettslaget både miljøet og penger. Moderne avfalls løsninger bidrar også positivt til å redusere klimaavtrykket.



## Best på hjemmebane

Ladebyhagen ligger bare noen få hundre meter unna OBOS-banen, kunstgressbanen og den store gressletta på Lade idrettsanlegg. Sånn sett er du bokstavelig talt på din nye hjemmebane om du flytter hit.

Kom gjerne på visning slik at du får en følelse av hvordan det er å bo her. Nyt roen i hagen eller ta en kaffe på City Lade. Gå en tur til Korsvika, nyt fjordutsikten og lytt til bølgene.

Vi gleder oss til å møte deg.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



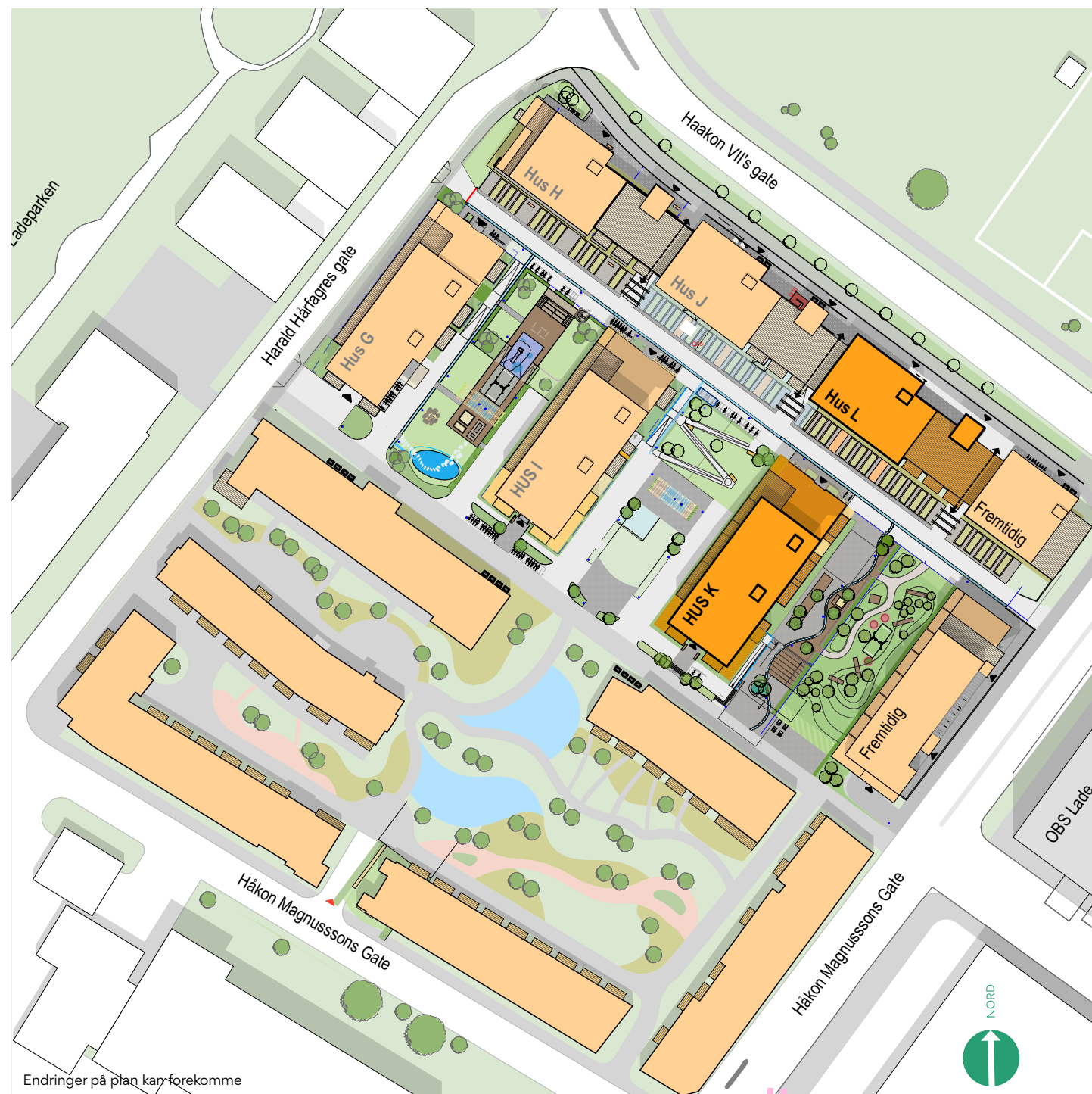
Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Situasjonsplan & Etasjeplan

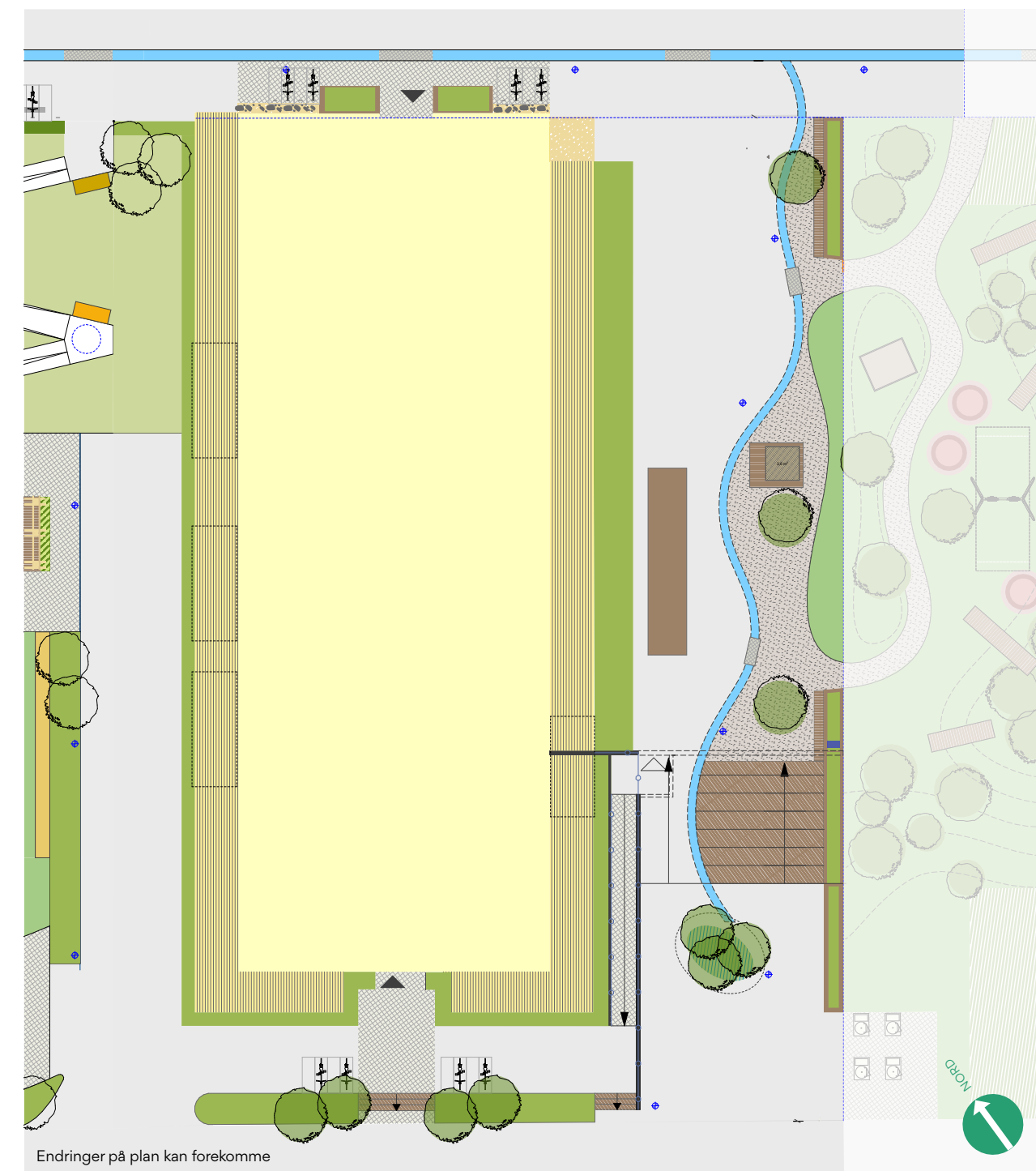
## Situasjonsplan Hus K

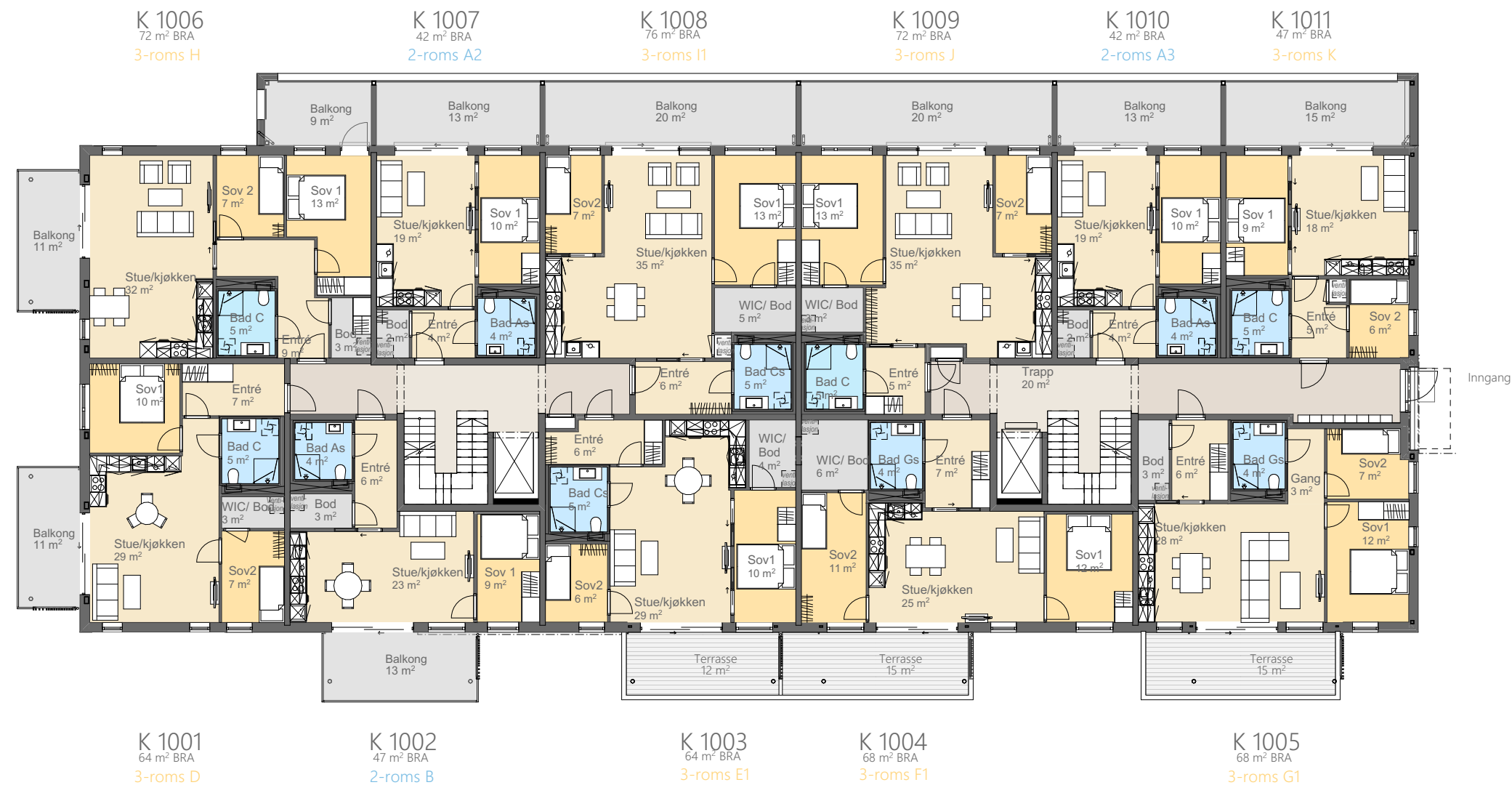
God beliggenhet med umiddelbar nærhet til de store og flotte grøntarealene mellom byggene, samtidig som Ladeparken er rett i nærheten.

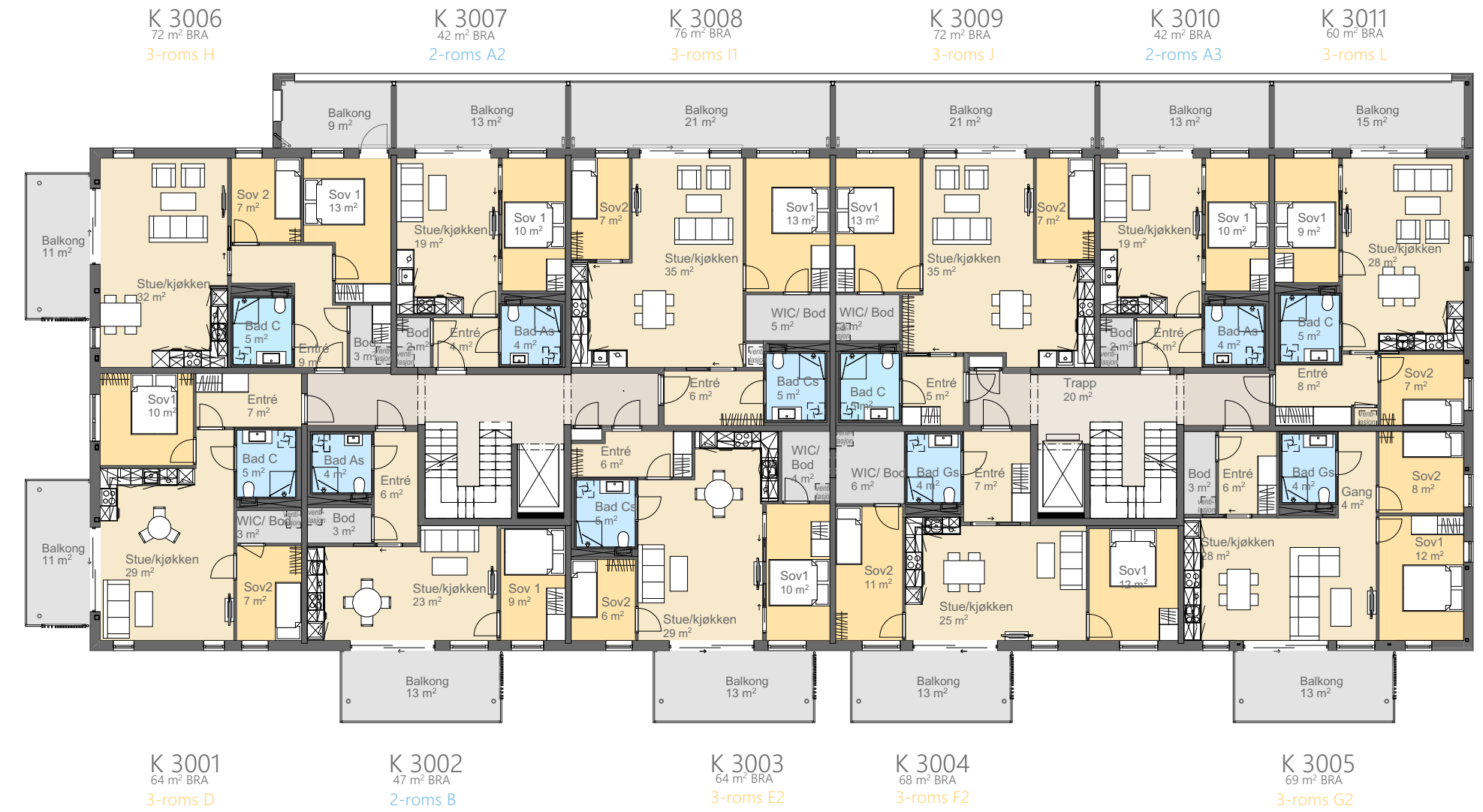
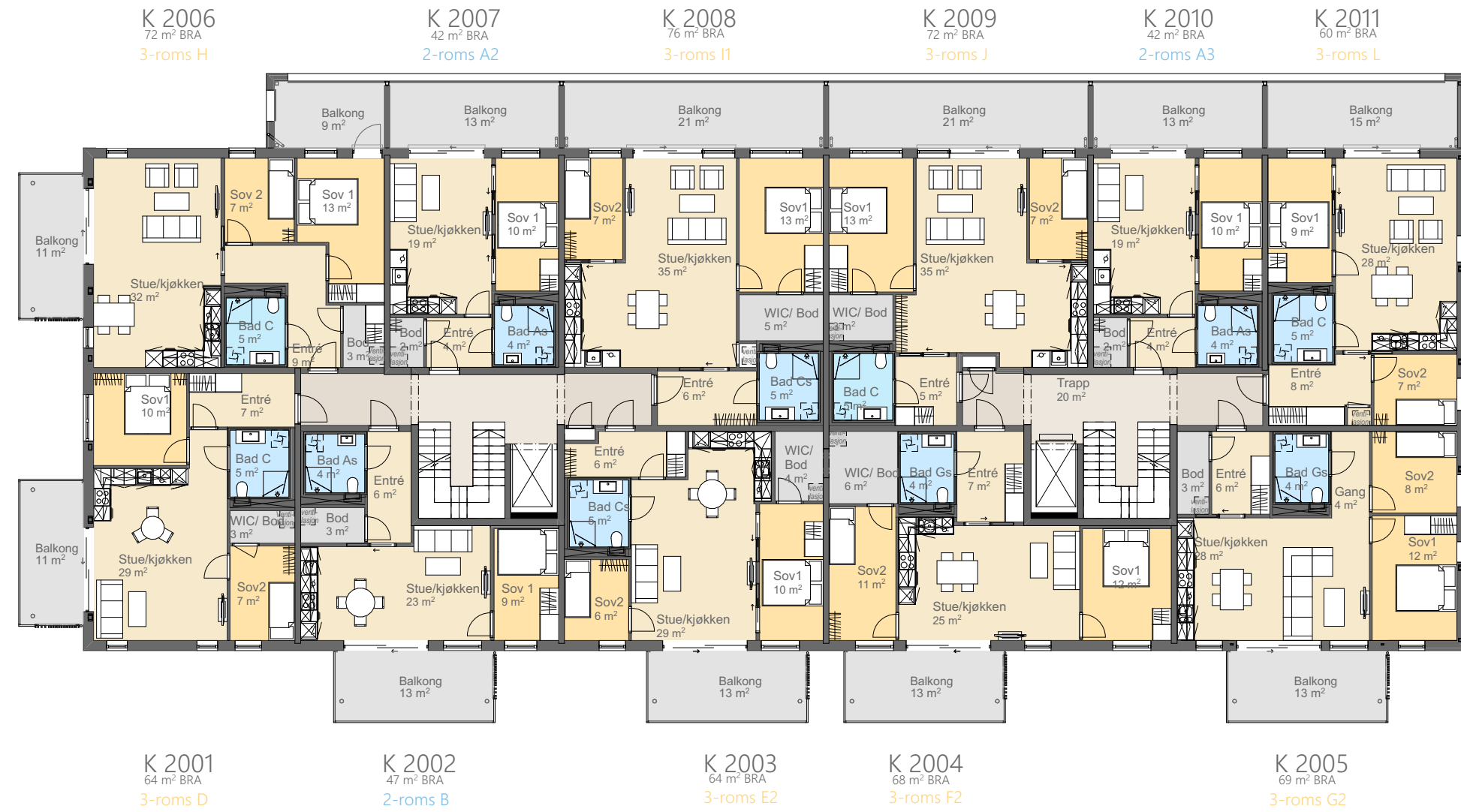
Velkommen til Ladebyhagen.



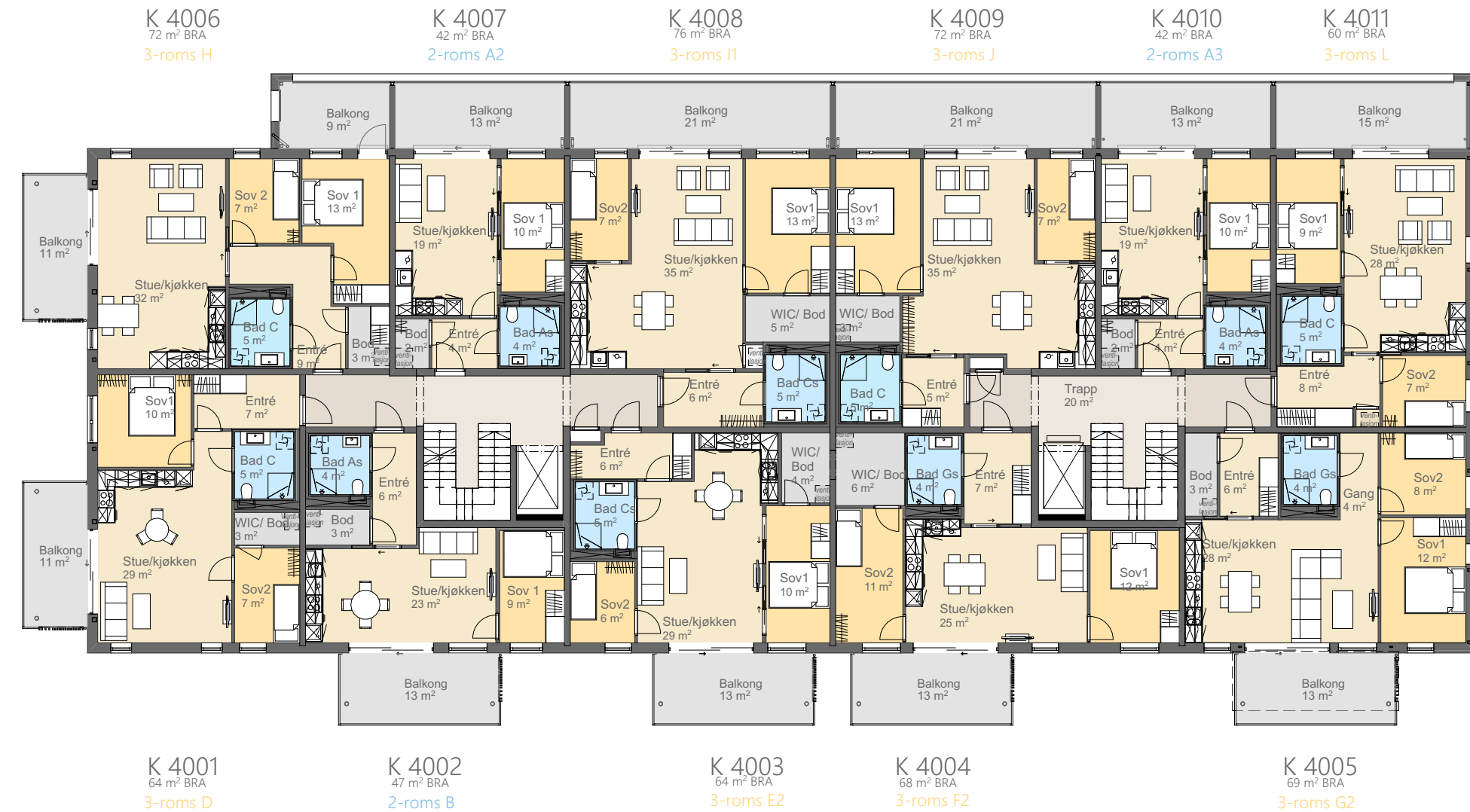
## Utomhusplan Hus K

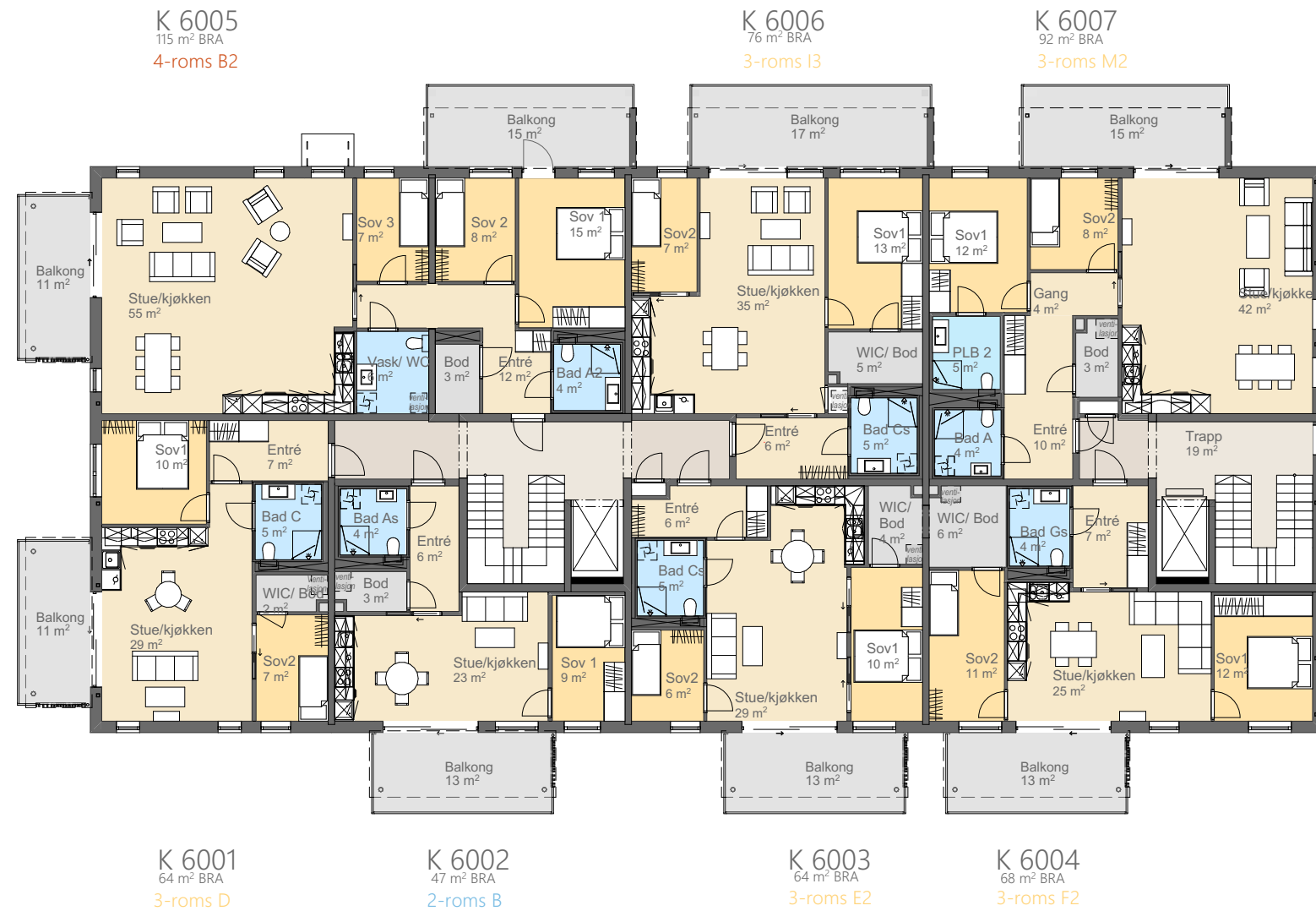








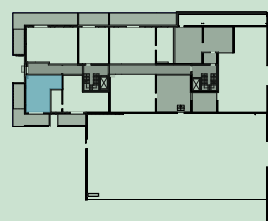




# 2-roms 39 m<sup>2</sup>

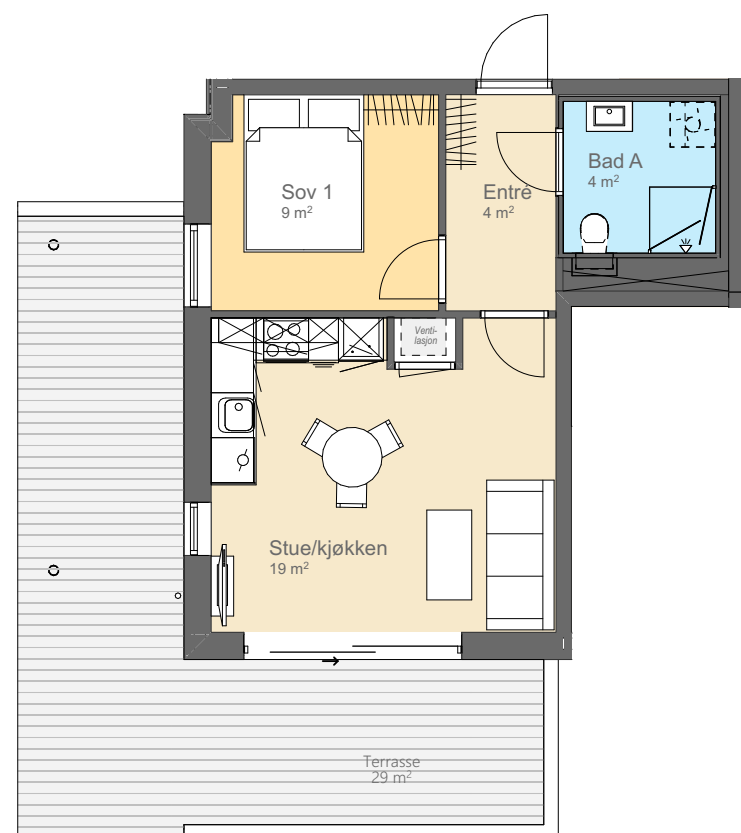
Leilighet	K 0101
Hus	K
BRA	39 m <sup>2</sup>
P-rom	37 m <sup>2</sup>
Terrasse	29 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST

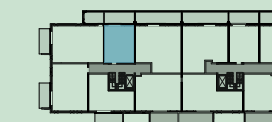
FASADE SØR



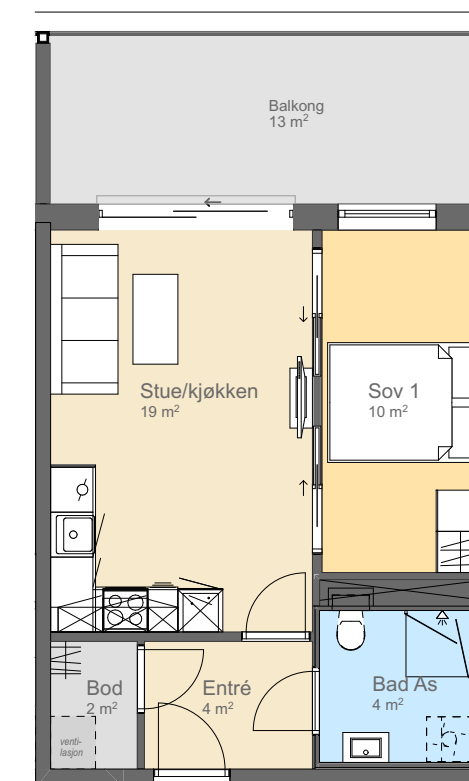
# 2-roms 42 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1007, K 2007, K 3007, K 4007
Hus	K
BRA	42 m <sup>2</sup>
P-rom	39 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

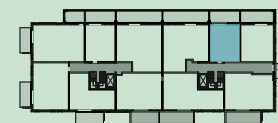


# 2-roms

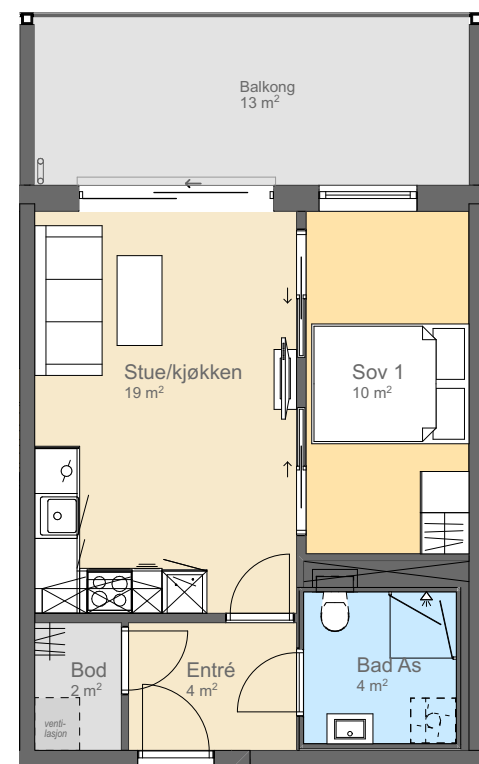
## 42 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1010, K 2010, K 3010, K 4010
Hus	K
BRA	42 m <sup>2</sup>
P-rom	39 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

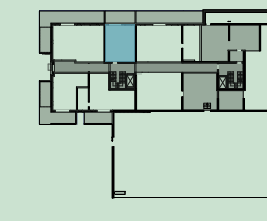


# 2-roms

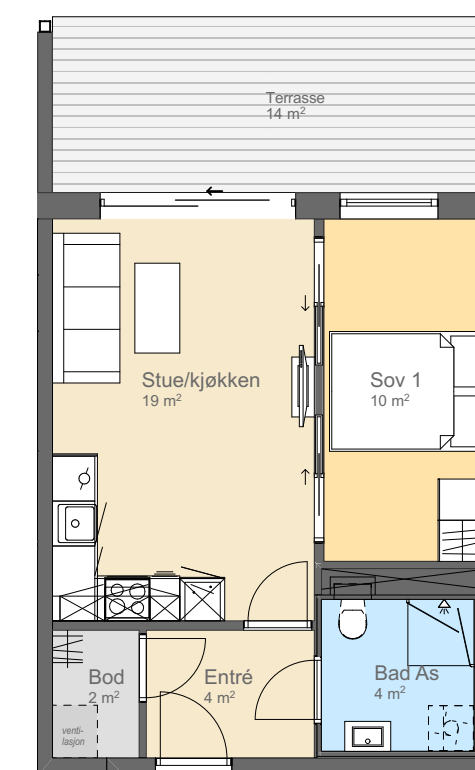
## 42 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 0104
Hus	K
BRA	42 m <sup>2</sup>
P-rom	39 m <sup>2</sup>
Terrasse	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

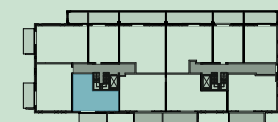


# 2-roms

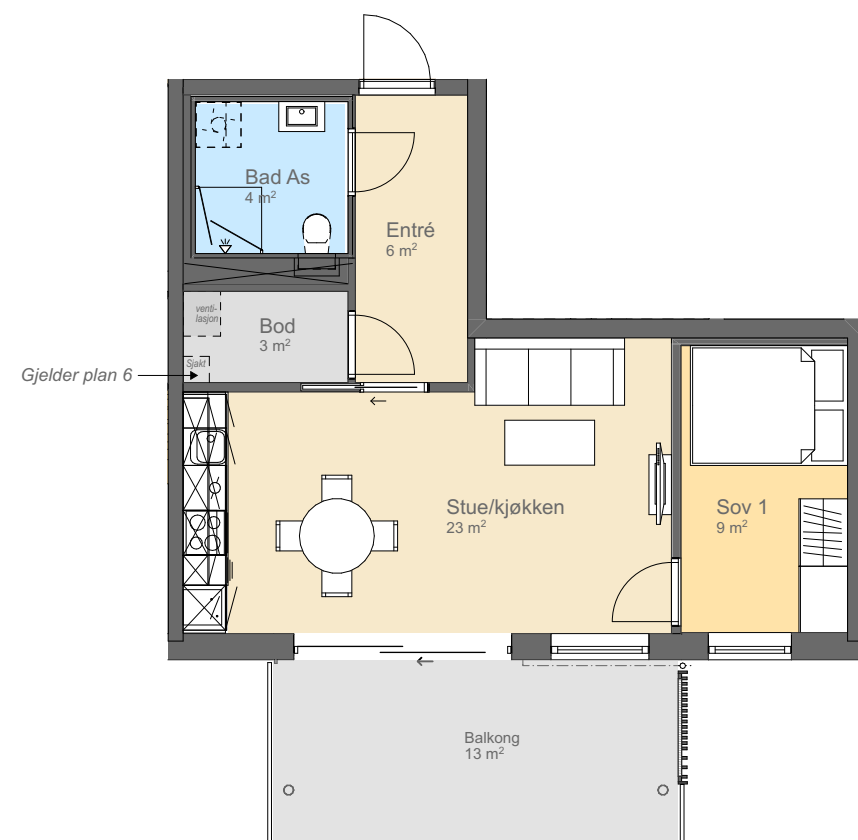
## 47 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1002, K 2002, K 3002, K 4002, K 5002, K 6002
Hus	K
BRA	47 m <sup>2</sup>
P-rom	43 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST

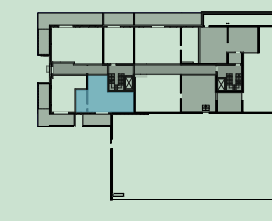


# 2-roms

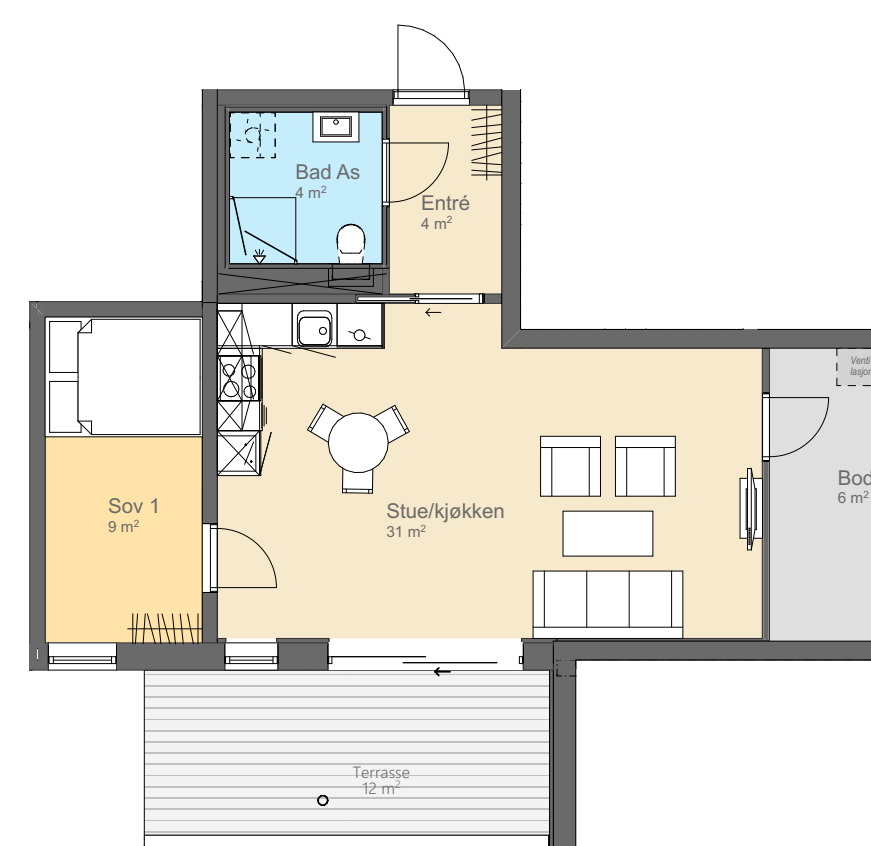
## 57 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 0102
Hus	K
BRA	57 m <sup>2</sup>
P-rom	50 m <sup>2</sup>
Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST



# 3-roms

## 47 m<sup>2</sup>

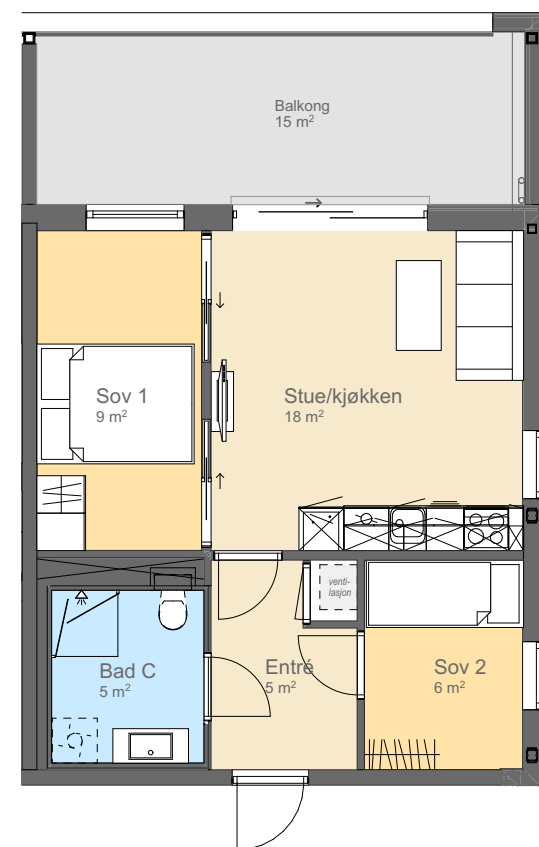
Leilighet	K 1011
Hus	K
BRA	47 m <sup>2</sup>
P-rom	46 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

FASADE NORD



# 3-roms

## 60 m<sup>2</sup>

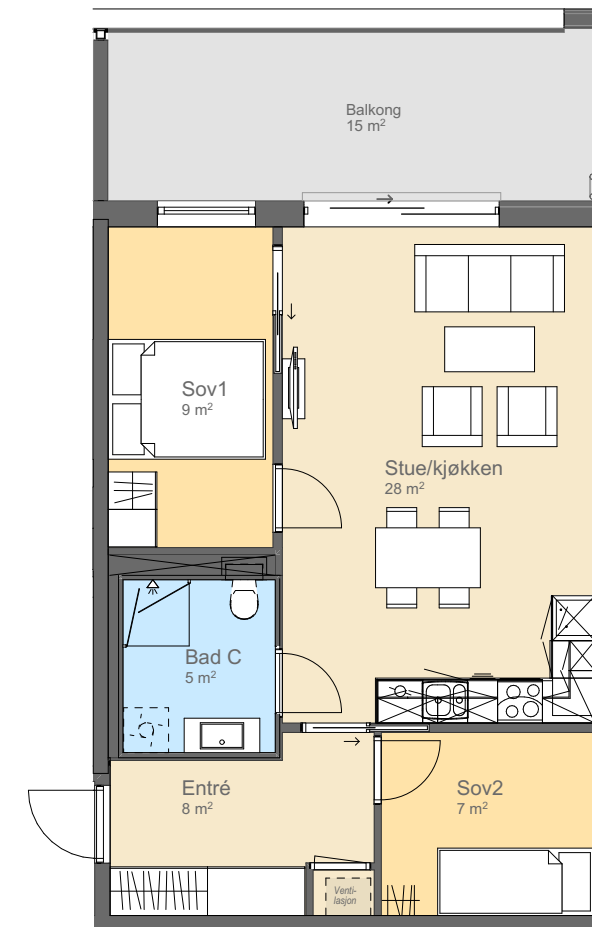
Leilighet	K 2011, K 3011, K 4011
Hus	K
BRA	60 m <sup>2</sup>
P-rom	59 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

FASADE NORD



# 3-roms

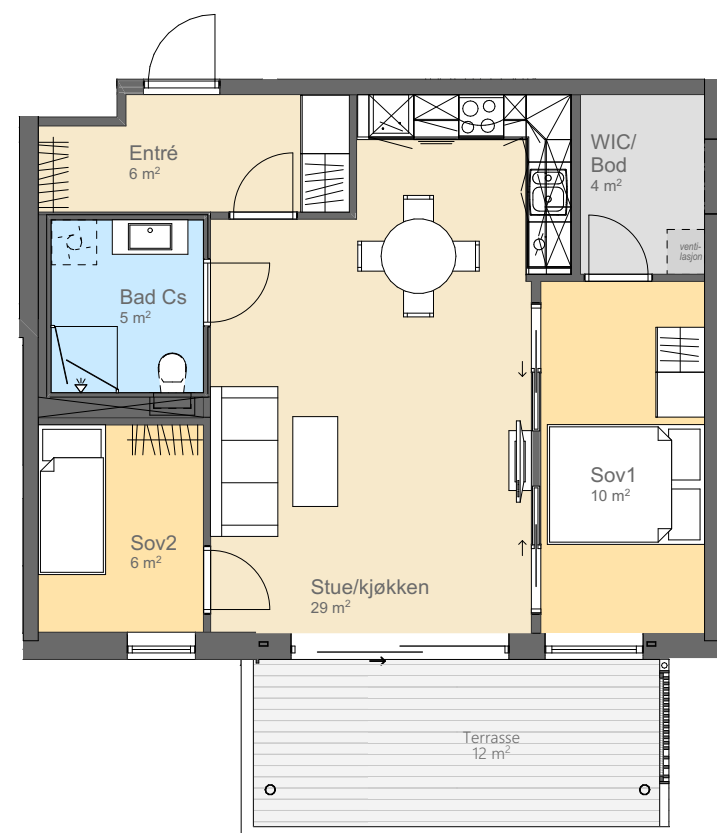
## 64 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1003
Hus	K
BRA	64 m <sup>2</sup>
P-rom	59 m <sup>2</sup>
Terrasse	12 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST



# 3-roms

## 64 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1001, K 2001, K 3001, K 4001, K 5001, K 6001
Hus	K
BRA	64 m <sup>2</sup>
P-rom	60 m <sup>2</sup>
Balkong	11 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST

FASADE SØR

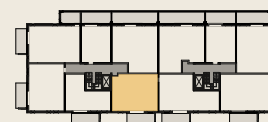


# 3-roms

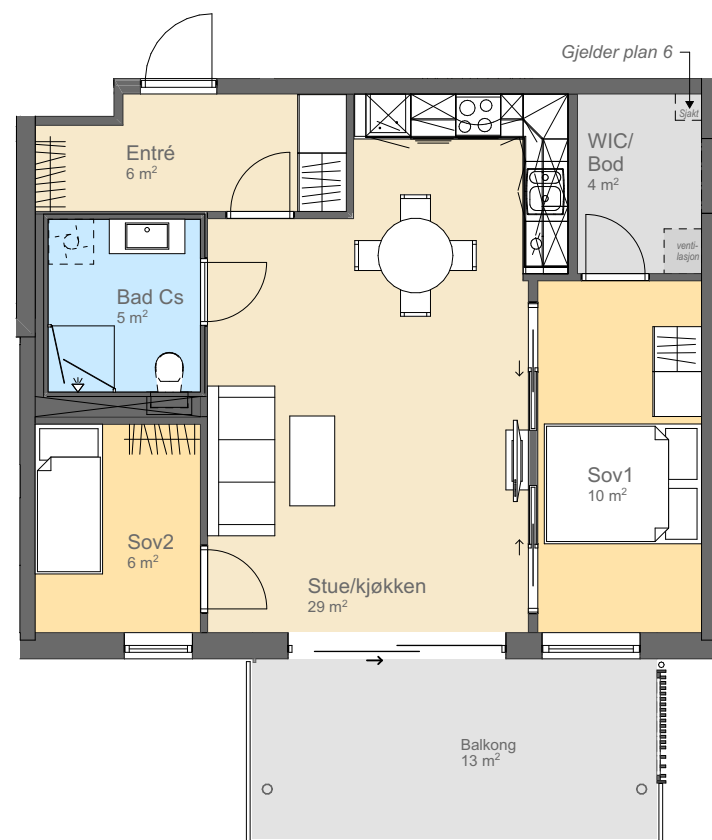
## 64 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 2003, K 3003, K 4003, K 5003, K 6003
Hus	K
BRA	64 m <sup>2</sup>
P-rom	59 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST



# 3-roms

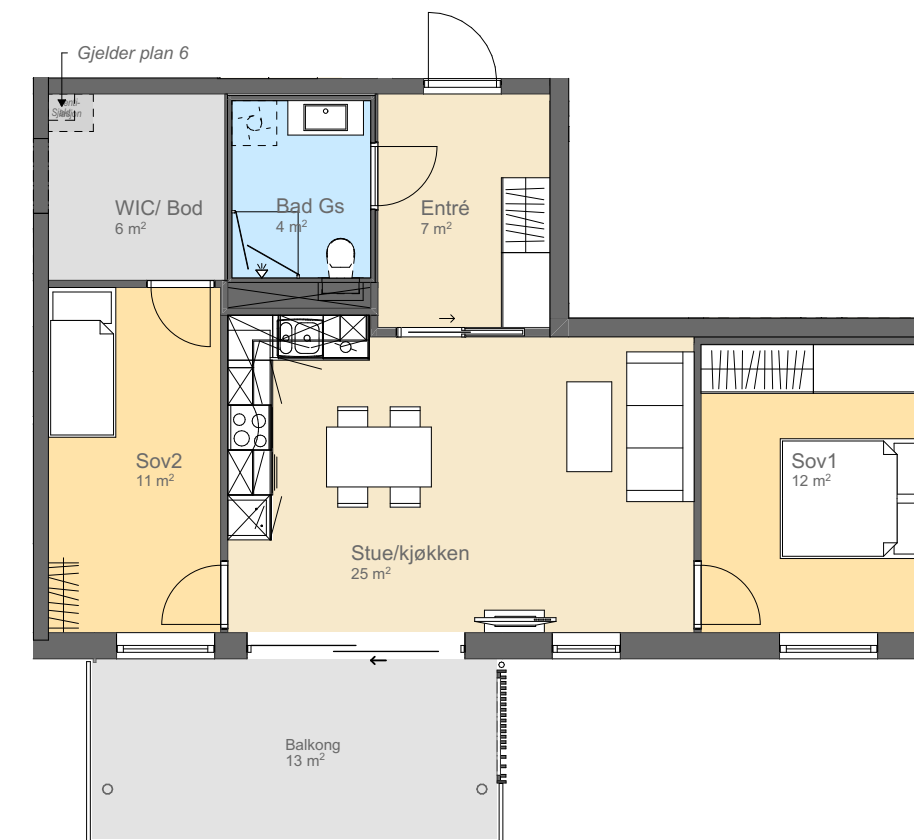
## 68 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 2004, K 3004, K 4004, K 5004, K 6004
Hus	K
BRA	68 m <sup>2</sup>
P-rom	61 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST

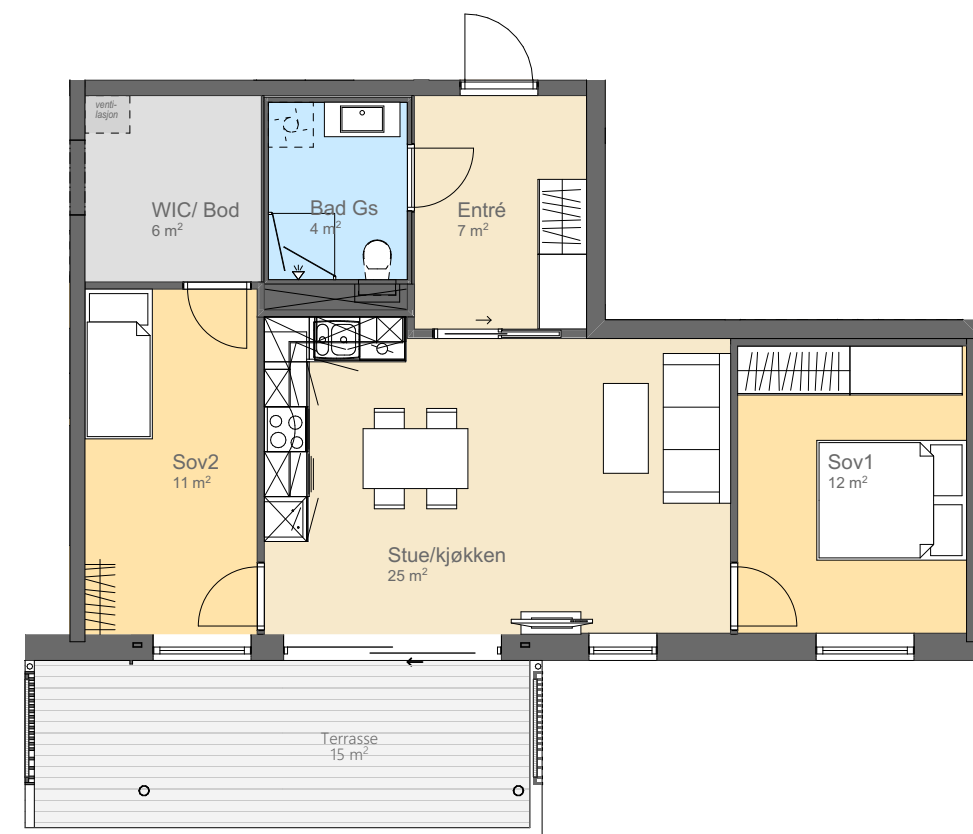




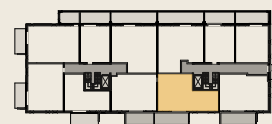
# 3-roms

## 68 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1004
Hus	K
BRA	68 m <sup>2</sup>
P-rom	61 m <sup>2</sup>
Terrasse	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



HUS K



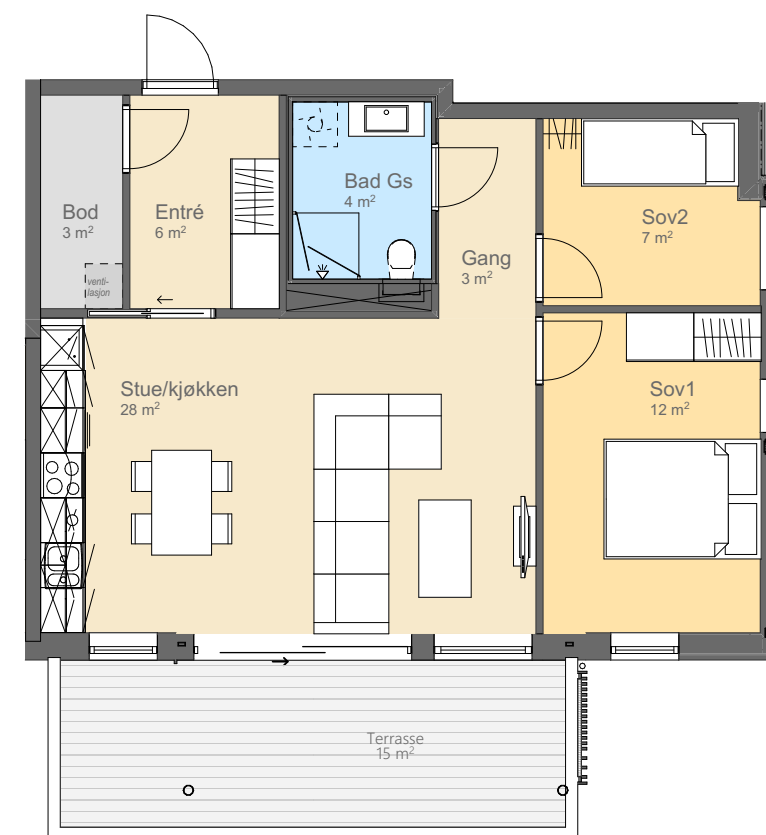
FASADE ØST



# 3-roms

## 68 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1005
Hus	K
BRA	68 m <sup>2</sup>
P-rom	64 m <sup>2</sup>
Terrasse	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



HUS K



FASADE ØST

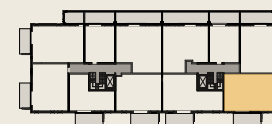


FASADE NORD

# 3-roms 69 m<sup>2</sup>

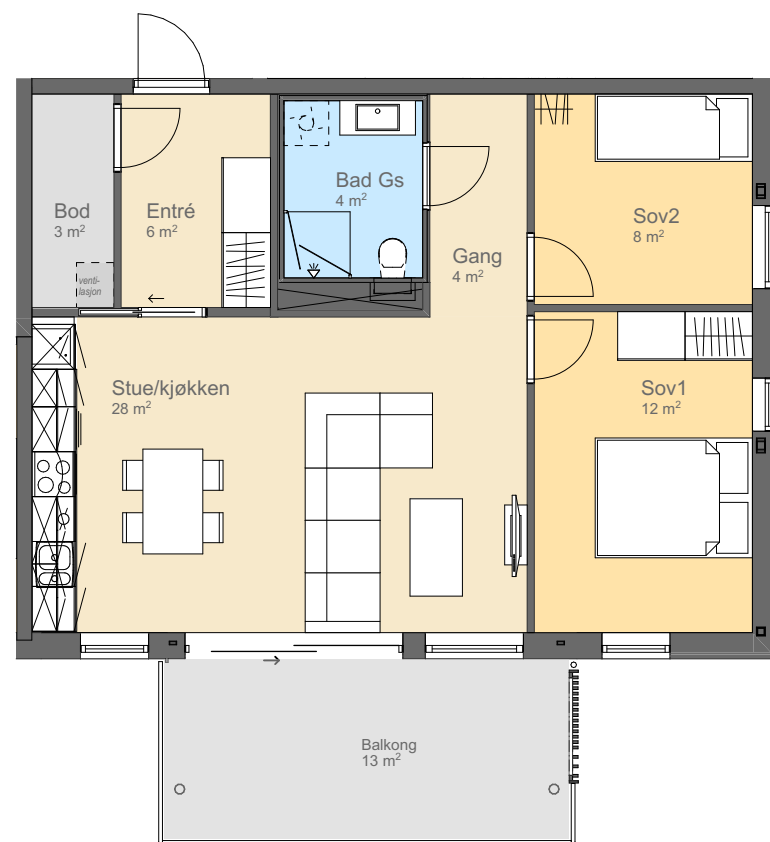
Leilighet	K 2005, K 3005, K 4005
Hus	K
BRA	69 m <sup>2</sup>
P-rom	66 m <sup>2</sup>
Balkong	13 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE ØST

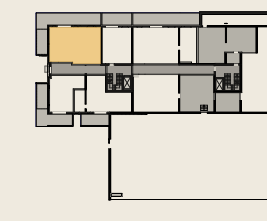
FASADE NORD



# 3-roms 70 m<sup>2</sup>

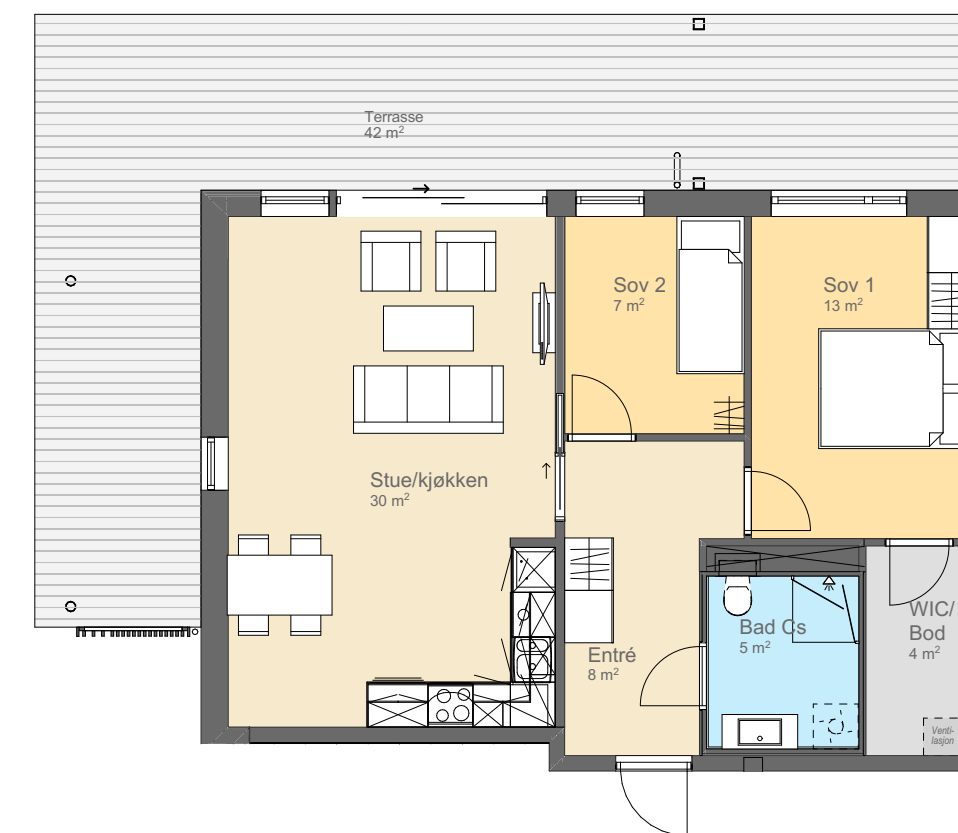
Leilighet	K 0103
Hus	K
BRA	70 m <sup>2</sup>
P-rom	66 m <sup>2</sup>
Terrasse	42 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

FASADE SØR

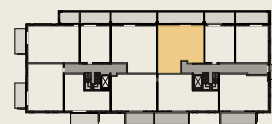


# 3-roms

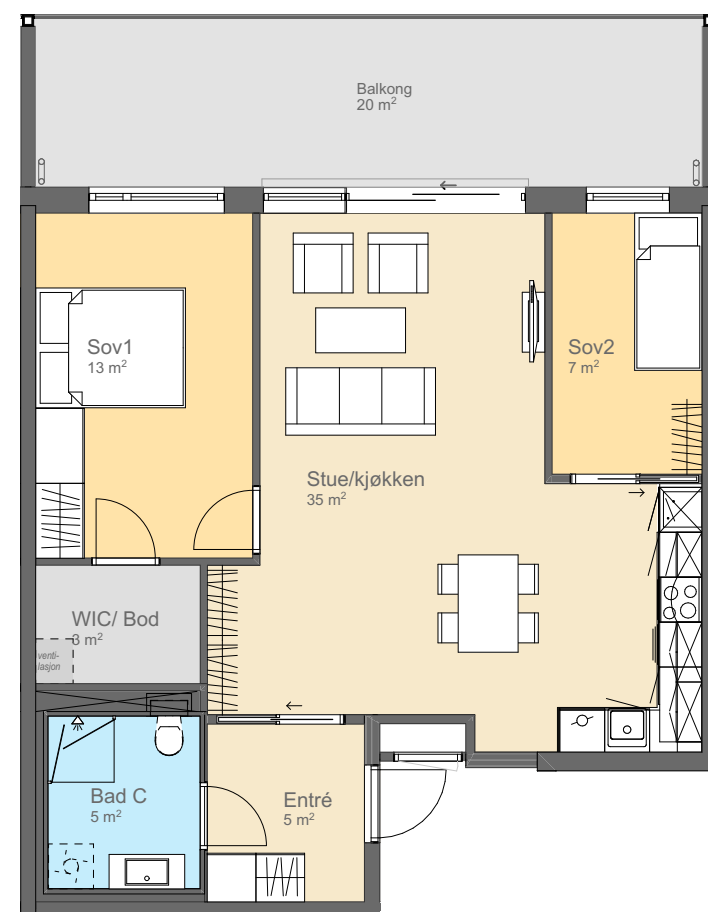
## 72 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1009, K 2009, K 3009, K 4009
Hus	K
BRA	72 m <sup>2</sup>
P-rom	67 m <sup>2</sup>
Balkong	20 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

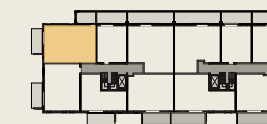


# 3-roms

## 72 m<sup>2</sup>

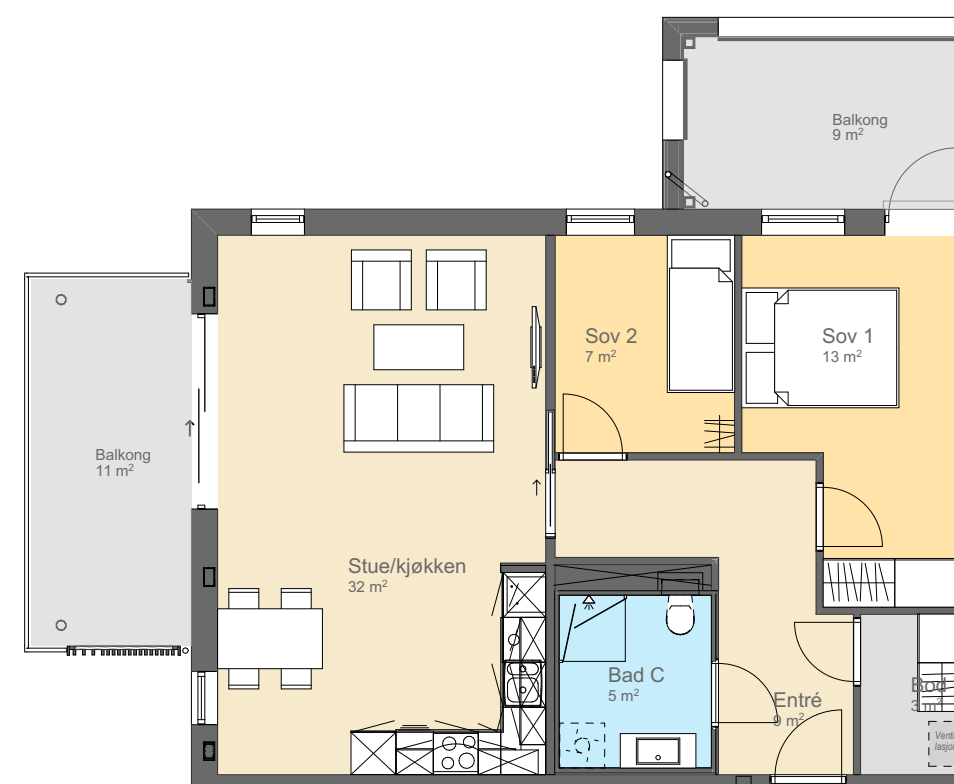
Leilighet	K 1006, K 2006, K 3006, K 4006
Hus	K
BRA	72 m <sup>2</sup>
P-rom	69 m <sup>2</sup>
Balkong	9 + 11 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

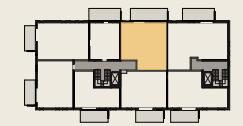
FASADE SØR



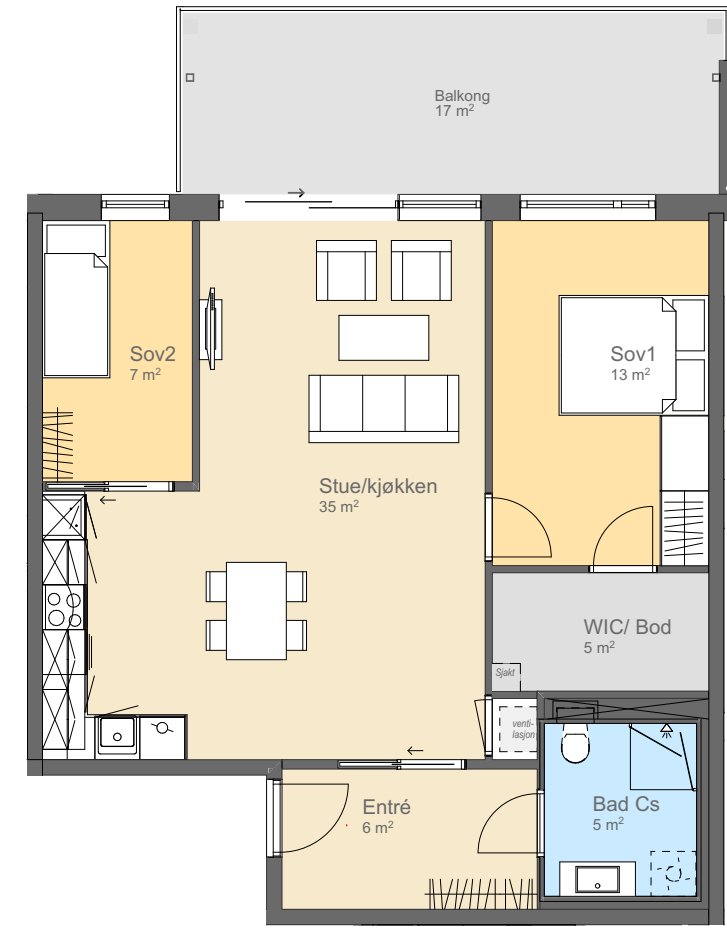
# 3-roms 75 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 6006
Hus	K
BRA	75 m <sup>2</sup>
P-rom	69 m <sup>2</sup>
Balkong	17 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



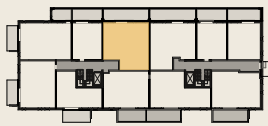
FASADE VEST



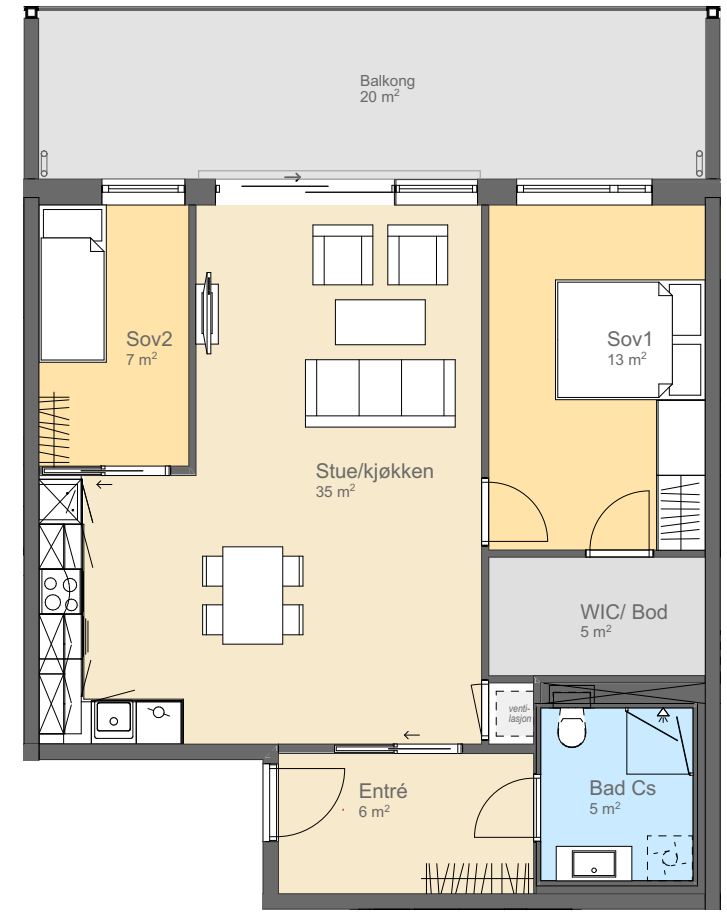
# 3-roms 75 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 1008, K 2008, K 3008, K 4008
Hus	K
BRA	75 m <sup>2</sup>
P-rom	69 m <sup>2</sup>
Balkong	20 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST



# 3-roms

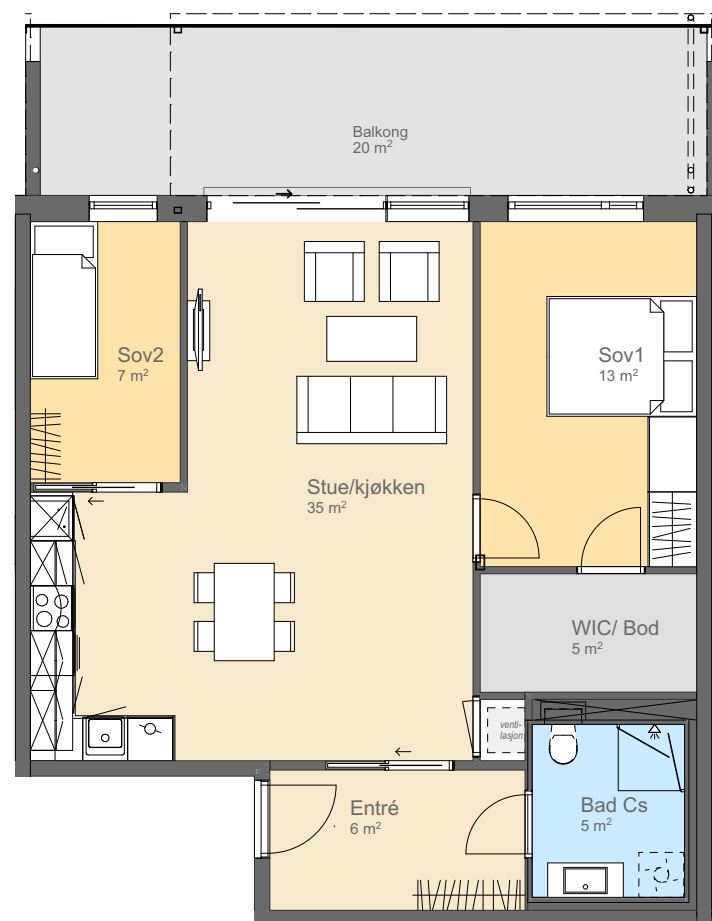
## 75 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 5006
Hus	K
BRA	75 m <sup>2</sup>
P-rom	69 m <sup>2</sup>
Balkong	20 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST

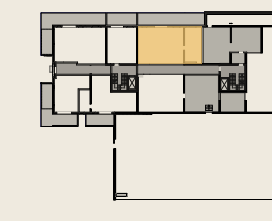


# 3-roms

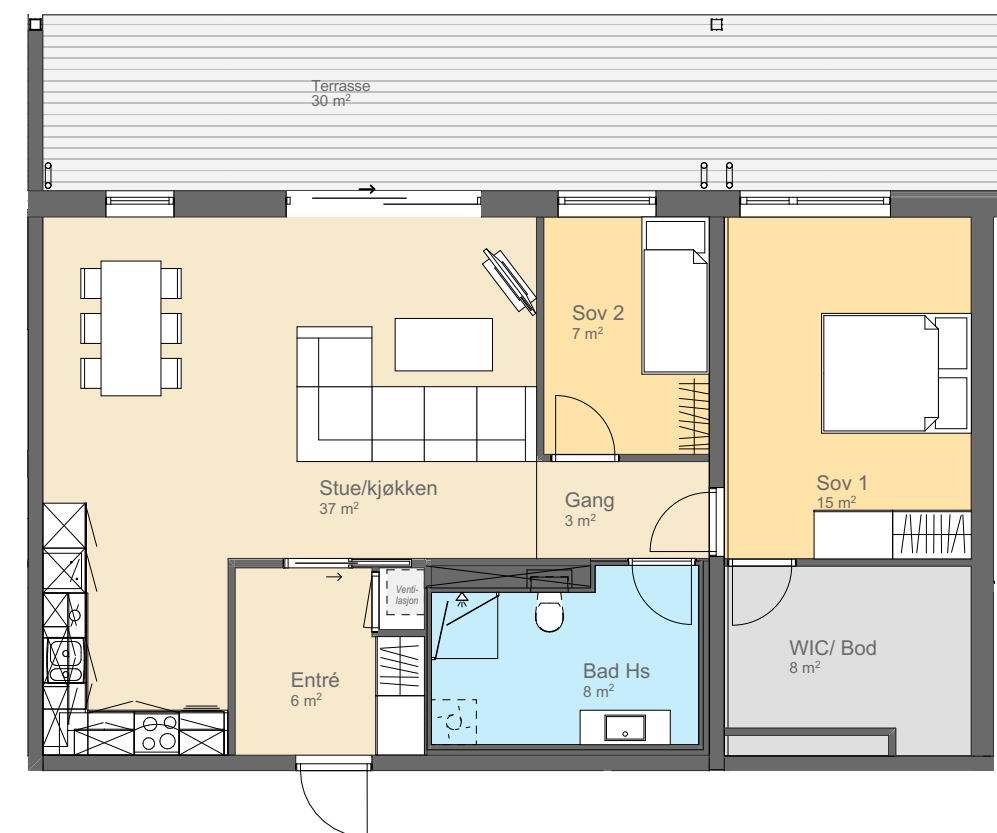
## 88 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 0105
Hus	K
BRA	88 m <sup>2</sup>
P-rom	79 m <sup>2</sup>
Terrasse	30 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



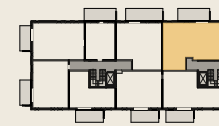
FASADE VEST



# 3-roms 92 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 6007
Hus	K
BRA	92 m <sup>2</sup>
P-rom	88 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



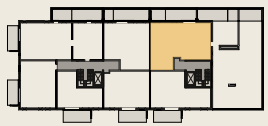
FASADE VEST FASADE NORD



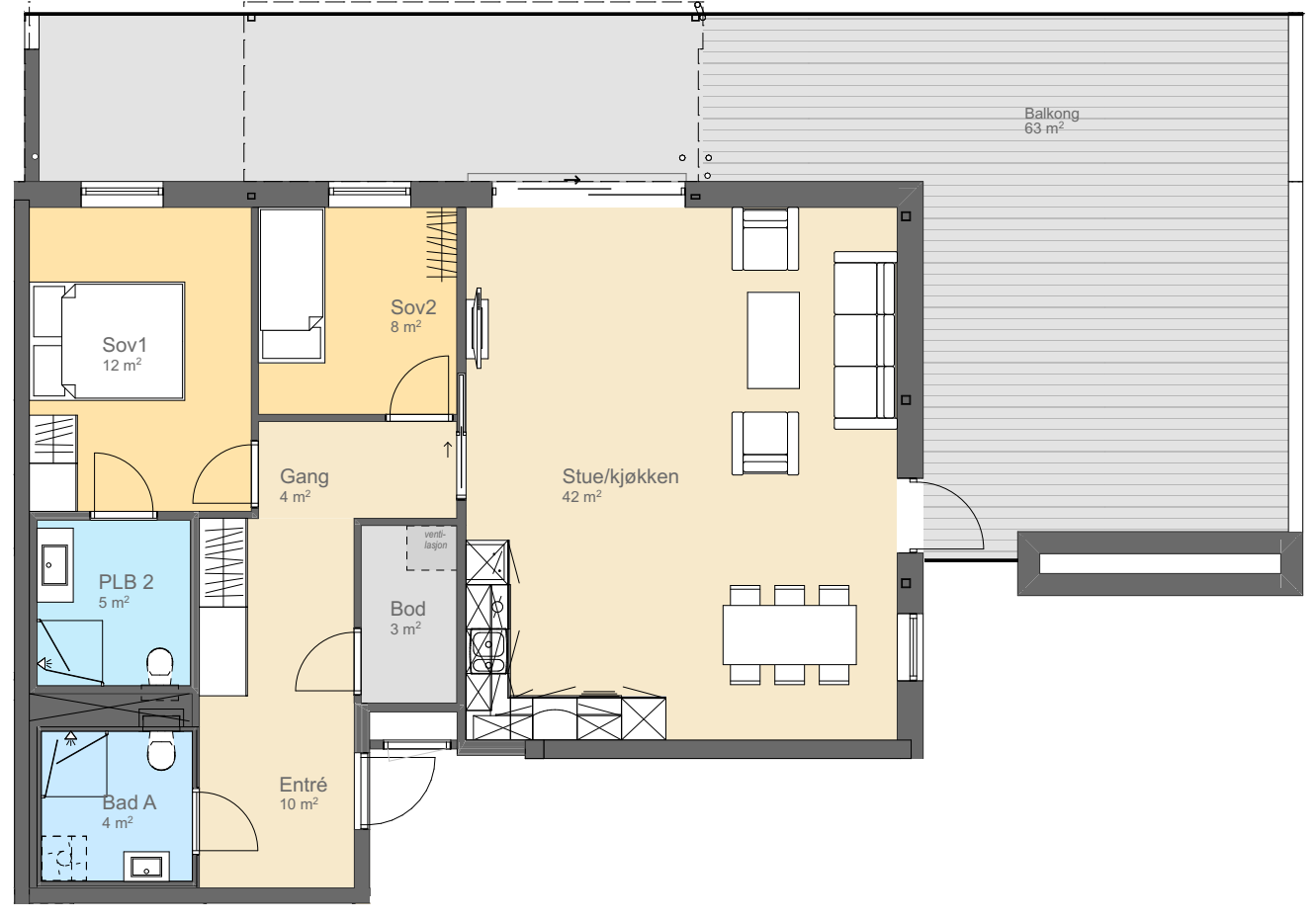
# 3-roms 92 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 5007
Hus	K
BRA	92 m <sup>2</sup>
P-rom	88 m <sup>2</sup>
Balkong/Terrasse	63 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



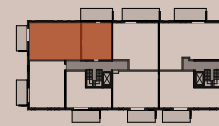
FASADE VEST FASADE NORD



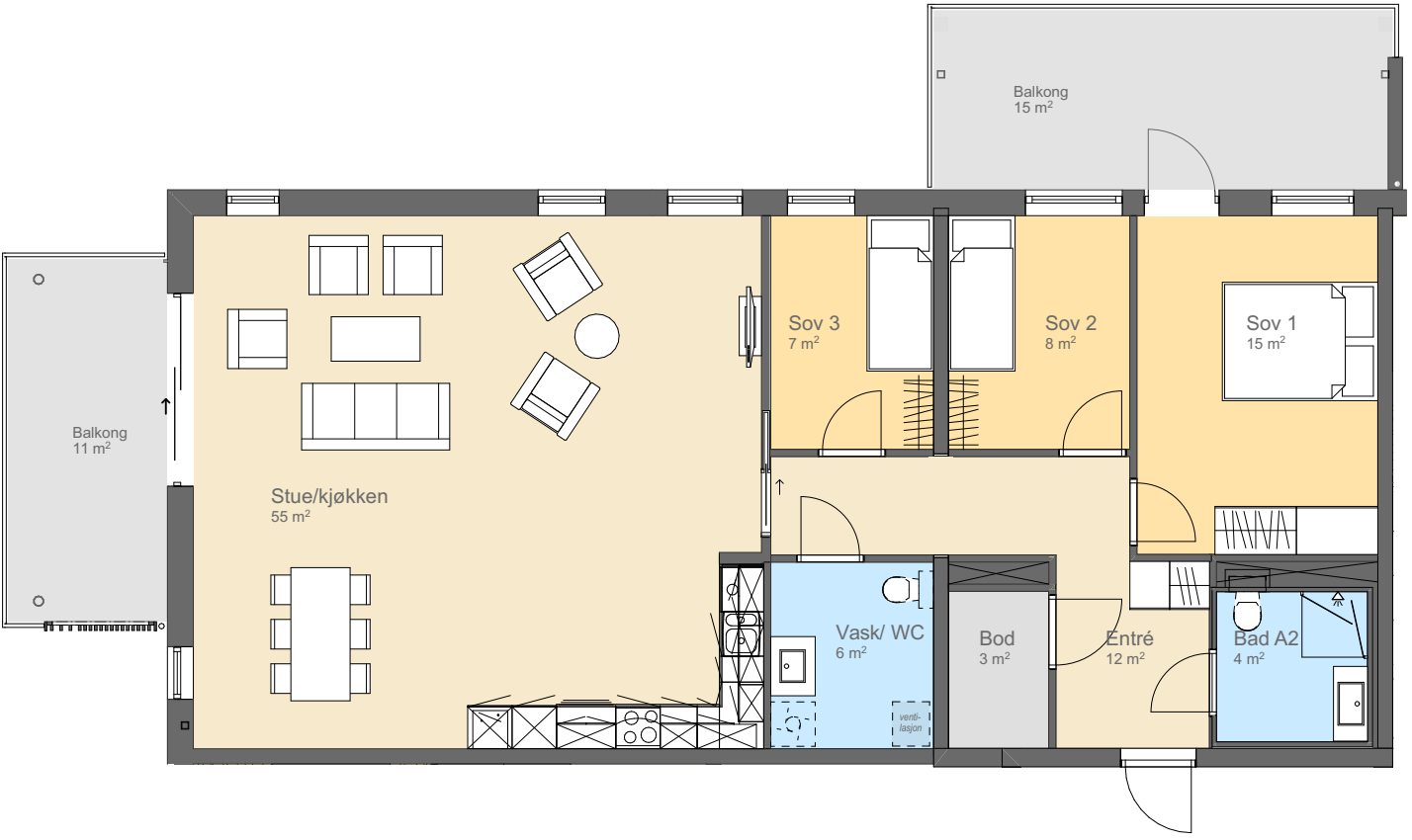
# 4-roms 115 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 6005
Hus	K
BRA	115 m <sup>2</sup>
P-rom	111 m <sup>2</sup>
Balkong	11 + 15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



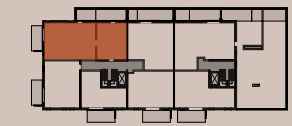
FASADE VEST FASADE SØR



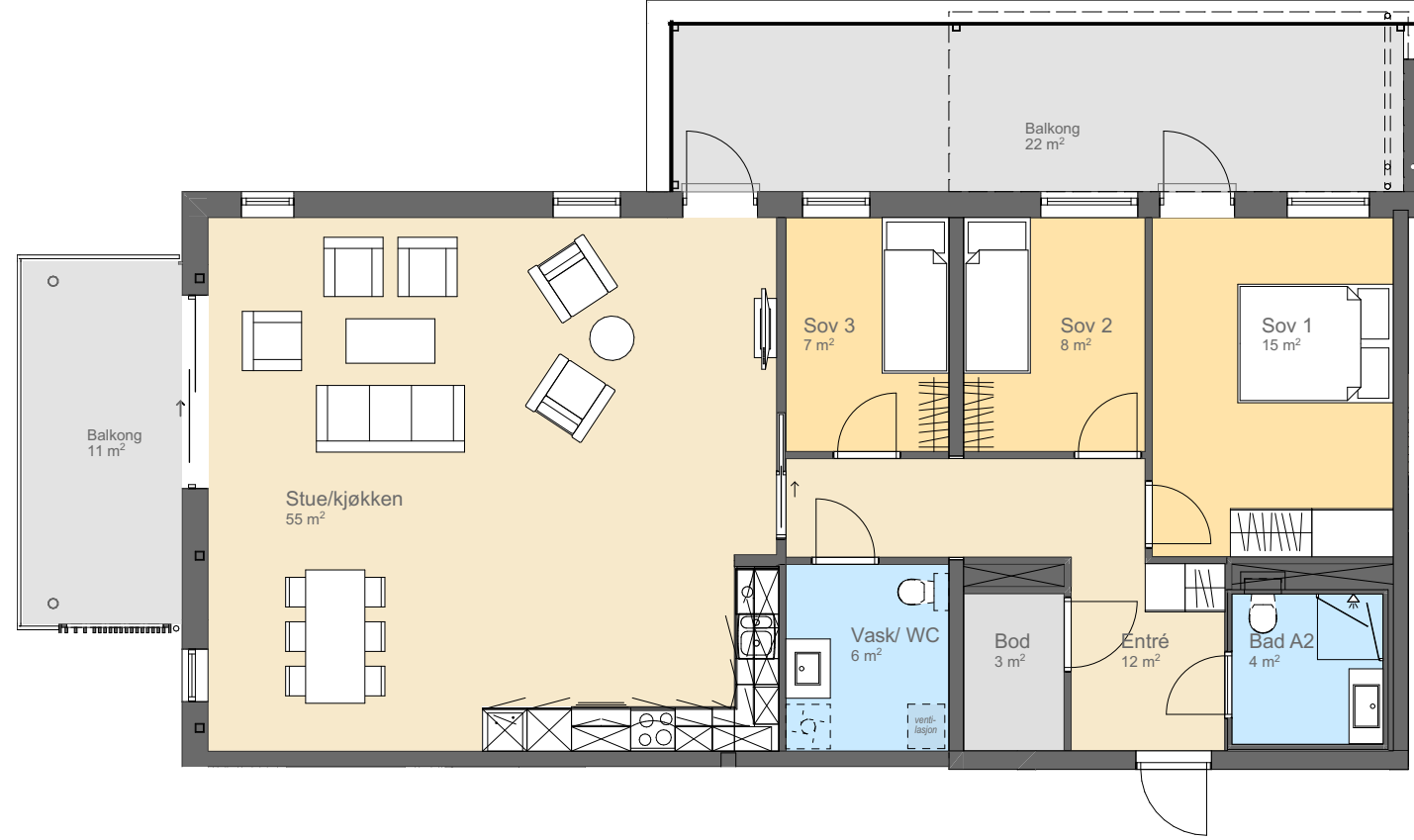
# 4-roms 115 m<sup>2</sup>

Leilighet	K 5005
Hus	K
BRA	115 m <sup>2</sup>
P-rom	111 m <sup>2</sup>
Balkong	11 + 22 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>

HUS K



FASADE VEST FASADE SØR





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Fasader



LADEBYHAGEN FASADE NORD



LADEBYHAGEN HUS K - FASADE VEST



LADEBYHAGEN HUS K - FASADE SØR



LADEBYHAGEN HUS K - FASADE ØST





# Leveransebeskrivelse

## LEVERANSEBESKRIVELSE

## LADEBYHAGEN HUS K

### 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 6 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 K og L utgjør trinn 6 i Ladebyhagen. Bebyggelsen vil bestå av to boligbygg på 6 og 7 etasjer. Hus K vil bestå av 63 leiligheter og hus L vil bestå av 38 leiligheter.

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

Hus L består av etasje 1-7 som er rene boligetasjer, samt etasje U1 under bygget, som består av felles areal med sportsboder for leilighetene, samt tekniske rom.

Under hagen mellom hus K og L, er det felles parkeringskjeller i etasje U1, med innkjøring under hus G (tidligere byggetrinn) fra Harald Hårfagres gate.

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

De kommende byggetrinnene vil fortløpende koble seg på byggetrinn 6, 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 K vil bli fradelt fra gnr/bnr 414/389, og vil få eget gnr/bnr.

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.

### Renovasjon

Det er etablert avfallssuganlegg på området.

### Boder og sykkelparkering

De leveres en sportsbod pr. leilighet på minimum 5 m², lokalisert i kjeller under bygget. Boder tildeles av utbygger. Det er avsatt plass til innvendig sykkelparkering i kjelleretasje (U1).

### Innvendige fellesarealer

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

Postkasser med lås leveres til hver bolig og er plassert innvendig ved hovedinngang i plan 1 og i U1.

Repos, inntrinn trapp og gulv innvendige fellesarealer i plan U1 - 6 belegges med fliser. Opptrinn i trapper males.

### Heis

Hus K har to hovedinnganger, en fra nordsiden og en fra sørsiden. Heisadkomst til leilighetene og parkeringskjeller fra begge inngangene. Adkomst fra felles takterrasse er også til begge innganger. Felles takterrasse vil bli etablert på bygg L.

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 CU-impregnert trepanel og murpuss. Det vil bli beiset trepanel på balkongene.

### Balkonger, terrasser og takterrasser

Balkonger leveres som betongelement med ru overflate. Terrasser og takterrasser som impregnert tredekke. Rekkverk på balkong og takterrasse utføres som stålspiler/glass iht fasadetegning. 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 karmen og utforinger. Dør- og vindussmyg i yttervegger vil bestå av foringer i hvitmalt tre.

### Gulv

Gulv på bad, vaskerom og wc, leveres med fliser. Øvrige gulv i leilighetene leveres med 3-stavs lys eikeparkett på 2-roms og 1-stavs lys eikeparkett på 3- og 4-roms.

### 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. Standard takhøyde i leilighetene vil være 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 leveres 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

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

### Bad

Bad leveres som prefabrikkerte våtromsmoduler. Det leveres vegghengt klosett i porselen. Dusj med rettvinklede dusjvegger, dusjarmatur og garnityr.

Servanter leveres med blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse. Dorullholder, håndklestang og opphengskroker medfølger. Skuffer under servant leveres med glatte, hvite fronter.

Wc, bad og vaskerom i enkelte leiligheter bygges på stedet.

### Garderobeskap

Det medfølger ikke garderobeskap/garderobeløsning som vist på plantegninger. Det vil tilbys garderobeløsning fra Sigdal i vår tilvalgsportal. Det vil kun være hvor vi har merket av på plantegning at dette kan leveres.

### 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 og i hage mellom byggene.

### Oppvarming

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

### Varmtvann

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

### Elektro / TV / Telefon

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

Det legges fiberkabel inn til eget svakstrømskap i hver leilighet. Det leveres fiberkabel med IKT-kontakt i stue for kabel-TV/bredbånd i hver leilighet. Flere punkter kan velges som tilvalg. Tilknytningsavgift er inkludert. Fiberkonverter

plasseres i svakstrømskap og føres frem til stue som Ethernet kabling.

På vegne av sameiet inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 3 - 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbånds- og/eller TV-leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslleverandør.

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

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

### Porttelefon

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

### Brann- og røykvarsling

Det leveres forskriftsmessig brannvarslingsanlegg for bygget med røykdetektorer i hver leilighet. I tillegg vil

leilighetene få boligsprinkling. Nærmere beskrivelse og brukerinstruks vil fremgå av boligperm som hver kjøper får ved overlevering av leiligheten.

### Tilvalg

Tilvalg vil bli gjennomført på egen tilvalgsportal på nett med mulige endringer av parkett, innvendige dører, kjøkken, fliser på bad m.m. Det vil være mulighet for endringer på forespørsel utover det som er tilbudt i vår tilvalgsliste.

Det kan ikke bestilles tilvalg og/eller endringer etter at tilvalgsfristen har utløpt.

# Så enkelt er det å komme i gang.

Kjære kunde,

På Ladebyhagen er det lagt til rette for økt komfort gjennom smarte løsninger. Boligen din har fått inkludert en Smarthub, sentralenheten i systemet som muliggjør en rekke tjenester og som gjør boligen din smart. Alt for at du som boligeier skal få en enklere, tryggere og smartere hverdag.

I boligen er det lagt opp til styring av all gulvvarme og enkelte lyssoner. Når ingen er hjemme ønsker du kanskje at smarthuset nedjusterer klimaet i boligen og skrur av lysene? Og når du kommer hjem ønsker du kanskje at lysene automatisk skal skru seg på og varmen gå opp? Her kan du selvsagt lage ditt eget oppsett, slik at det blir akkurat som du ønsker.

### KONTAKT

Vil du ha flere smarte enheter, som vannlekkasjesensor, mulighet for styring av flere lyssoner eller styring av kaffetrakteren din? Kontakt Vintervoll AS for en hyggelig prat.

E-post: [post@vintervoll.no](mailto:post@vintervoll.no)  
Tlf: 73 89 40 00



Kontakt futurehome for en hyggelig smarthusrelatert prat:

23 50 68 47  
[support@futurehome.no](mailto:support@futurehome.no)

[futurehome.io](http://futurehome.io)

# Hvilke funksjoner har hjemmet ditt?

### FUTUREHOME SMARTHUB

Hjernen og hjertet i ditt smarte hjem. Styr hundrevis av tredjeparts enheter med én enkel app.

### BELYSNINGSSTYRING

Med belysningsstyring kan du sette opp ønsket scenario. Du kan for eksempel sette lysene til å gå på 30% styrke om natten så du slipper å bli blendet når du må opp for å sjekke til ungene eller ta en tur på toalettet. Du kan også slå av eller på dine smarte lys med ett trykk i Futurehome-appen.

### VARMESTYRING

Du kan enkelt styre varmen i hjemmet ditt selv om du ikke er hjemme. Rett fra appen på smarttelefonen din kan du skru varmen av eller på og justere ønsket temperatur. Med varmestyring kan du også enkelt få systemet til å automatisk justere ned varmen når du lufter. Så du slipper å fyre for kråkene. Dette hjelper deg å spare strøm uten at du trenger å redusere komforten i boligen din.





## 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!





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>ENTRÉ</b>	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla  Hvitkalkede eikelister  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malte gipsplater og nedforet himling  Farge: Hvit	Stikkontakter iht NEK-400  Downlights i entre (antall tilpasset rom). Bryter m/dimmer for lys  Stikkontakter ved tak i leiligheter uten nedforet himling  Dimmer på lys		Det medfølger ikke garderobeskap i leveransen
<b>KJØKKEN</b>	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla,  Hvitkalkede eikelister  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong (synlige fuger)  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Stikkontakter iht NEK-400  Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys  LED-list tilpasset kjøkkenbenk, plassert under overskap  Stikkontakt(er) over arbeidsbenk  Stikkontakter ved gulv  Nødvendig antall stikkontakter for avtrekkshette, kjøleskap, komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin  <i>*I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på gang/stue. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400</i>	Ettgreps blandebatteri  Oppvaskmaskin tilkoblet avløp	Skapfronter: Sigdal, Uno klassisk hvit  Benkeplate: 30mm laminat, m/rett kant  Sokkel: Hvit  Overskap med foring til tak  Håndtak i matt krum  Fliser over benk: Hvite 7,5x15 cm i forbandt mønster  Hvitevarer og avtrekkshette avhenger av leilighetsstørrelse, se «innredninger» for beskrivelse  Kildesorteringsenhet
<b>STUE</b>	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla  Hvitkalkede eikelister  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong med synlige fuger  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys  Stikkontakter iht NEK-400  1 pkt for TV/Bredbånd med tilhørende stikkontakter iht forskriftskrav  <i>*I enkelte leiligheter kan stikkontakter være fordelt på kjøkken/gang. Totalt antall stikkontakter for leiligheten skal være oppfylt iht NEK-400</i>		Alternativ plassering av porttelefon

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

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>BAD</b> Type PLB2	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå  Nedsenket en flistykkelse i dusjsone	Fliser 20x40 cm Farge: Hvit	Malt gips Farge: Hvit	Downlights m/dimmer i tak  Stikkontakt over benkeplate	WC: Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete  Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk.  Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass Rettvinklet og innoverslående  Servant: Servant i 120cm bredde Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse	Badet er plassbygget  Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter  Speilskap i servantens bredde  1 stk. dorullholder  1 stk. dobbel håndklestang  5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom
<b>WC</b>	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå	Malt gips/betong Farge: NCS 0702-Y35R  Sokkelflis: 10x10 cm Farge: Grå	Malt betong med synlige fuger  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Lampe i tak Bryter m/dimmer for lys  Stikkontakter iht NEK-400	Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse  Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete	Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer  Speil i servantens bredde
<b>VASKEROM/ WC</b>	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå	Malt gips/betong Farge: NCS 0702-Y35R  Sokkelflis: 10x10 cm Farge: Grå	Malt betong med synlige fuger  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Lampe i tak Bryter m/dimmer for lys  Stikkontakter iht NEK-400	Utslagsvask på vaskeromt. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse  Veggmontert klosett i porselen, og soft close sete	Servant med servantskap, med to skuffer  Speil i servantens bredde

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>SOVEROM</b>	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla  Hvitkalkede eikelister  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett	Malt gips/betong Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong med synlige fuger  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Stikkontakt ved tak med tilhørende bryter m/dimmer for lys  Stikkontakter iht NEK-400  Trekkerør for datapunkt til det største soverommet		Det følger ikke med garderobeskap i leveransen
<b>BOD INNVENDIG/ WALK-IN-CLOSET</b>	Parkett, 14 mm Eik Natur Vanilla  Hvitkalkede eikelister  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett	Malt gips/betong Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong med synlige fuger  Malte gipsplater ved nedforet himling / innkassing  Farge: Hvit	Lampe i tak  Stikkontakter iht NEK-400  EI/Nett/Data skap m/nødvendig antall stikkontakter		Det følger ikke med garderobeskap i leveransen
<b>MARK- TERRASSER</b>	Impregnert terrassebord	Skillevegger av trespiler	Betong / lyddempende plate v/krav	1 stk veggarmatur 1 stk dbl stikk		
<b>BALKONG</b>	Betong med ru overflate. Det vil forekomme synlig pusset/flikket løftepunkter på balkong	Pussystem / trepanel iht fasadetegninger  Fritthengende balkonger: Skillevegger av trespiler Glassrekkverk  Innebygde balkonger: Skillevegger av beisete panel på balkonger	Tak over øverste balkong iht plan – og fasadetegninger	1-2 stk veggarmatur 1-2 stk dbl stikk		
<b>TAK- TERRASSER</b>	Impregnert terrassebord	Stålspilerekkverk Klart glass v/lydkrav	Tak over deler av terrassen iht plan – og fasadetegninger	2 stk veggarmatur 2 stk dbl stikk		



FELLESROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	ANNET
<b>FELLES GANG</b>	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
<b>INNGANGSPARTI (UTVENDIG)</b>	Belegningsstein	Iht fasadetegninger	Tak over inngangsdør iht fasadetegninger	Lys(LED) ved inngangsdør  Utvendig montert ringetablå m/ porttelefon	Husnummerskilt Sykkeloppstillingsplasser Fotskraperist
<b>FELLES TRAPP / TRAPPEROM / SLUSE</b>	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 stålrekkverk m/ håndløper  Etasjeanviser/merking
<b>TEKNISK ROM</b>	Epoxy malt betong	Malt betong	Malt betong	Nødvendig belysning	Sluk og kran m/ kaldt og varmt vann
<b>SPORTSBOD (kjeller)</b>	Epoxy malt betong	Malt betong  Tette vegger opp til ca 2,2m, netting over	Malt betong	Nødvendig belysning (LED)	Hengelås m/ låsesylinder
<b>FELLES UTEPLASS PÅ "TERRENG"</b>	Iht. utomhusplanen			Pullert LED belysning iht utomhusplan  1 dbl stikk pr husvegg.	Se utomhusplan

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



Velkommen til en boligprat i vårt visningscenter onsdager kl. 12-16, Håkon Magnussons gate 28 (vis-a-vis City Lade)

IDRETTSPARK

CITY LADE

H

J

I

K

G

F

Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Kjøpsbetingelser

## KJØPSBETINGELSER

**for andelsleiligheter under oppføring i prosjektet**

**Ladebyhagen**

**Byggetrinn 6, Hus K av 18.03.22**

### Salg

Salg av boligene er underlagt Bustadoppføringslova (Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad med mer).

### Eiendommen/Matrikkelnummer

Eiendommen har pr i dag gnr.414 bnr.389 i Trondheim kommune. Eiendommen vil bli fradelt, og hver leilighet blir tildelt endelig andelsnummer og adresse. Selger står fritt til å velge andelsnummer. Endelig matrikkelnummer tildeles senere. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen med hensyn til antall enheter/byggetrinn/ matrikler, avhengig av organisering, salgstakt og framdrift, herunder redusere/utvide borettslaget.

### 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.

### Eiendommen og grunnareal

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Borettslaget vil i utgangspunktet få et tomteareal som tilsvarer omtrent «fotavtrykket» til borettslags bygningsmasse.

### Eiendommen

Borettslagets adresse vil bli tildelt av Trondheim kommune senest innen overtagelse. Per tiden vil adressen bli Harald Hårfagres gate 15 og 19 (Bygg K) og Haakon VII gate 5 (bygg L). Kjøper vil få orientering om endelig adresse før innflytting.

### Eier- og organisasjonsform

Hus K og L planlegges organisert som et borettslag. Borettslaget inngår byggeprosjektet Ladebyhagen. Utbyggingen gjennomføres i flere byggetrinn, og det vil kunne bli en kombinasjon av selveierleiligheter og borettslagsleiligheter.

Borettslaget inngår i byggetrinn 6 som er planlagt å bestå av hus K og L.

Eiendommen som inngår i prosjektet blir oppdelt i flere eiendommer, utbygger vil også fastsette vedtekter for utomhus arealene som skal være felles for alle boligene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om fordeling/ betaling av kostnader til drift/vedlikehold, om bruk etc. Vedtektene vil være forpliktende for borettslaget.

Borettslaget ligger på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt 101 andeler. Selger forbeholder seg retten til å eie, selge og fritt disponere over alle usolgte parkeringsplasser og boder. Selger vil inngå avtale om forretningsførsel med OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget få navnet Tindvedtunet borettslag (borettslagenes navn kan bli endret ved registrering).

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål, og er benevnt som felt/område BT6 hus K og L i reguleringsplan: R20150014 vedtatt 26.10.2017. Det er gitt rammetillatelse. Det gjøres oppmerksom på at det vil foregå videre utbygging innenfor området som er omfattet av reguleringsplanen.

Ladebyhagen er navnet på utbyggingsprosjektet som omkranses av Haakon VIIs 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. 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 6

Ladebyhagen byggetrinn 6 planlegges oppdelt i 2 salgstrinn. Salgstrinn 1 (Hus K) består av 63 leiligheter og salgtrinn 2 ( hus L) består av 38 leiligheter. Hver leilighet vil disponere egen bod (ca 5 kvm) i kjeller under bygget/byggene. Det vil være noen begrenset antall ekstra boder som kan kjøpes i tillegg til bod som følger leiligheten. Boden er sportsbod i U1 på ca 5 kvm og prisen er kr 50 000,- Konf. prosjektselger for info om dette. Garasjekjelleren og delen av kjeller med boder, etableres som en egen anleggseiendom under byggene og hagen. Anleggseiendommen planlegges utvidet til å være felles for flere byggetrinn.

Fellesområdet er/blir opprettet som egen anleggseiendom, og denne kan/vil bli utvidet. De som erverver p-plass, vil få sin rett til p-plass sikret gjennom eierskap (ideell andel) i anleggseiendommen. Ingen utvendig 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 innen visse frister. Kostnaden dekkes av kjøper. Det vil være forberedt for etablering av lader til el-bil for samtlige biloppstillingsplasser.

Den del av utomhusarealet som ikke er privat hage (tilleggsdel) for andelene på bakkeplan, vil utgjøre en felleseiendom. Felleseiendommen planlegges utvidet til å være felles for flere byggetrinn.

Den endelige organisering vil avhenge av bl.a. kommunale vedtak og salgsfremdrift. På 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/borettslag.

### ØKONOMI

#### Priser

Se prisliste.

#### Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld. Se prislisten som har kolonner for hvert av disse elementene. I tillegg kommer omkostninger som er spesifisert nedenfor. Innskuddet (egenkapitalen) med tillegg av omkostningene, utgjør det som kjøper må finansiere på egenhånd. Fellesgjelden er finansiert av borettslaget hvor avdrag og renter (kapitalkostnader) for den andel av gjelden som er knyttet til den enkelte leilighet, dekkes gjennom månedlige felleskostnader.

#### Betalingsbetingelser

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 inntståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Innbetaling ved signering av kjøpekontrakt. Kontonummer og kid-nummer vil være oppgitt i kjøpekontrakten.

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).

#### Omkostninger

Dokumentavgift andel tomteverdi \_\_\_\_\_ Se prisliste
Gebyr for tinglysning av boret \_\_\_\_\_kr 480,-
Gebyr for tinglysning av andel \_\_\_\_\_kr 480,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse \_\_\_\_\_kr 480,-
Gebyr panteattest \_\_\_\_\_kr 172,-
Utskriftgebyr \_\_\_\_\_kr 28,-
Andelskapital til borettslaget \_\_\_\_\_kr 5.000,-
Oppstarts kapital \_\_\_\_\_kr 5.000,-
Stiftelsesgebyr \_\_\_\_\_kr 3.000,-

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Tinglysingsdommeren avgjør om

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

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

#### Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør inntil 70 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har søkt om i OBOS-banken. Lånet løper i 40 år med 10 års avdragsfrihet. Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente. Renter og avdrag på felleslån betales av borettslaget via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader. Felleskostnadene består av kapitalkostnader og driftskostnader.

#### Kapitalkostnader

Kapitalkostnader er renter og avdrag på boligens andel av borettslagets felleslån. Renten på felleslånet er flytende. Det betyr at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke størrelsen på kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Felleskostnadene vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

Borettslaget kan senere beslutte å binde hele eller deler av fellesgjelden til en fastrente i en nærmere avtalt periode. I denne perioden fryses andelseiernes mulighet til å foreta individuelle nedbetalinger av sin andel av fellesgjelden, men som gjeninnføres etter fastrenteperiodens utløp. Se avsnitt om IN-ordning.

#### Felleskostnader

Er fordelt slik: 50 % av borettslagets samlede driftskostnader er fordelt med et likt beløp pr bolig. De resterende 50 % av de samlede driftskostnader er fordelt forholdsmessig på grunnlag av den enkelte boligens areal, BRA.

Felleskostnadene ihht. prisliste og budsjett antas å skal dekke bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, a konto oppvarming og varmtvann (fjernvarme), forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer, kommunale avgifter/ eiendomsskatt og generell drift av borettslaget. I tillegg til de månedlige felleskostnadene må den enkelte boenhet betale for strøm. Det er individuell måling av forbruk. Det blir installert måler til hver enkelt leilighet.

Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann, betales etter forbruk. Andelseier betaler inn et månedlig a kontobeløp som avregnes en gang pr. år. Flere faktorer påvirker størrelsen på driftskostnadene, bl.a. endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de faste tjenester og produkter som borettslaget enten må ha eller selv velger å inngå avtaler om. Styret i borettslaget har ansvar for og plikt til å tilpasse de månedlige felleskostnadene til de reelle utgifter laget har og gjennom dette sørge for at borettslaget til enhver tid har en sunn økonomi. Se prislisten som viser stipulert felleskostnad pr. måned pr. leilighet.

På vegne av borettslaget inngår selger avtale med OBOS OpenNet om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS OpenNet sin tjenesteplattform. Med

OBOS OpenNet får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og bredbåndstjenester i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 3 - 5 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/ bredbåndsløperandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon.

Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til borettslaget faktureres over felleskostnadene. Evt fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

#### In-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld)

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordningen åpner for at den enkelte andelseier helt eller delvis kan nedbetale boligens andel av fellesgjeld. En innbetaling innenfor IN-ordningen gir andelseieren reduserte månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld.

Når kan kjøper foreta innbetaling på IN-ordningen?

- Ved sluttoppgjøret før overtakelse
- Senere 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,-

Det påløper normalt en etableringskostnad for inngåelse av IN-avtalen, men ved innbetaling i forbindelse med ferdigstilling av boligen eller innbetaling ved første mulighet etter at felleslånet er utbetalt til borettslaget er det kostnadsfritt å tiltre IN-ordningen.

IN-ordningen forutsetter flytende rente, og innbetalinger kan ikke reverseres.

Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader. For noen av boligene utgjør fellesgjelden så store månedlige kostnader at en raskt kommer opp i 2G dersom felleskostnadene misligholdes. For å begrense risikoen for tap pga. mislighold av felleskostnadene, er det det derfor stilt krav om at kjøperne av disse boligene nedbetaler en andel av felleslånet ved overtakelsen av boligen. Den delen av kjøpesummen som kjøperne av disse boligene må skaffe selv blir derfor større enn om fellesgjelden kunne beholdes som den var før innbetalingen. Ettersom denne ekstra egenkapitalen i sin helhet benyttes til å redusere boligens andel av fellesgjeld, blir andelens månedlige felleskostnader lavere, og dermed også risikoen ifm. mislighold. Prislisten viser hvor stor andel fellesgjeld hver bolig har etter at det er gjort en justering av egenkapitalandelen for de boligene dette gjelder for.

Det som i prislisten er oppgitt som opprinnelig innskudd blir sikret i et felles pantedokument for innskuddene i borettslaget. Det som i prislisten er oppgitt som andel fellesgjeld, blir sikret i felleslånsbankens pantedokument. Ved IN-innbetalinger blir disse sikret ved inntreden i bankens pantedokument. Dersom det blir foretatt prisendringer for ledige boliger i prosjektet, fører dette til at kjøperne må betale en høyere kjøpesum enn det som i prislisten er oppgitt som pantesikret innskudd. Den delen av

kjøpesummen som overstiger det pantesikrede innskuddet vil verken bli sikret i pantedokument for innskuddene i borettslaget eller felleslånsbankens pantedokument.

OBOS garanterer overfor borettslaget mot økonomiske tap som følge av manglende innbetaling av felleskostnader, gjennom egen avtale. Dette betyr at den enkelte andelseier ikke belastes ved at noen andre eventuelt ikke betaler sine månedlige felleskostnader.

#### Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr.2020. Retten til fradrag betinger at andelseieren har skattbar inntekt. Det tas forbehold om endringer i fradragsreglene.

#### 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 mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot megleroppgjør som følge av at megleroppgjør overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

#### 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 dekningsalg i så fall dekkes av

#### **Bustadoppføringslova/garantier**

Kjøpet følger Bustadoppføringslova av 13.juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står 5 år etter overtagelsen jf. Bufl. § 12, 3. ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjekt selger. Loven finner du også på: www.lovdatab.no.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Det er selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest for boligen. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene

vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet.

#### **Energiattest**

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.

#### **Hvitvasking**

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim av eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### **Utleie**

Boligene i prosjektet kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. lov om borettslag kapittel 5, I og II.

#### **Realsameie parkeringskjeller**

Det vil bli etablert felles parkeringskjeller. Parkeringskjelleren bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn. Parkeringskjeller blir fradelt som anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer under bakken. Alle leiligheter vil disponere bod i kjeller/parkeringskjelleren. Andelseiere som ikke har ervervet egen p-plass, har ikke rett til å bruke

parkeringskjelleren til bilparkering. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplassene.

Det er forbehold mulighet for kjøp av parkeringsplass for utvalgte leiligheter og de leiligheter hvor man kan kjøpe til parkeringsplass (se prislisten), må man betale parkeringsplassen kr 350.000,- med egenkapital ved overtakelsen av leiligheten, da prisen på parkeringsplass holdes utenfor prisen på leiligheten og går derfor ikke inn under innskudd/fellesgjelden. Det tilkommer ca kr 300,- pr mnd i felleskostnader ved kjøp av p-plass.

Har en andelseier/seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier/seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel/seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov fra Trondheim kommune er til stede. Dette reguleres i vedtektene. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er godkjent som HC-plass. Adkomst til parkeringsplasser i p-kjeller fra boligetasjene (U1-6/7) via heis/trapp til plan U1. Se etasjeplaner i prospekt.

Leiligheter med p-plass og bod blir eier med ideell eierandel. Eierandel i parkeringskjeller blir tinglyst mot det respektive Gnr/Bnr, evt andelsnummer, eller direkte mot på kjøper. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Sameiet Parkeringskjeller (Ladebyhagen garasjesameie). Dette sameiet

vil ha egne budsjett og vedtekter. For boder som er tilordnet i parkeringskjelleren, gjelder tilsvarende ideell eierandel. 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.

Overskjøting av ideell eierandel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell eierandel 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. Selger har rett til å avvente overskjøtingen av hjemmel til realandel til alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen har rammetillatelse og er seksjonert. Eiendommen vil likevel overtas trinnsvis etter nærmere angitt plan i takt med overtakelse av de ulike byggetrinn. Inntil hjemmel er overført har utbygger rett til å fakturere de påløpte kostnader som knytter seg til overtatte deler av fellesarealer, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt o.l. 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 felles utomhusarealer**

Utomhus og fellesareal vil bli fradelt som en eller flere eiendommer med eget gnr. og bnr. Alle eiendommer innenfor prosjektet Ladebyhagen vil eie ideell eierandel i eiendommen for områdets fellesareal. Fellesarealer blir organisert som et realsameie, som har til formål å drifte- og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser.

Utbygger forbeholder seg retten til å beslutte ev. overskjøting av fellesareal om det skjer som opprettelse av realsameie. Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien, og betales ved overtakelse av leilighet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Realsameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Gjennom Ladebyhagen fellessameie 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.

Dokumentavgift for ideell eierandel av felles utomhus arealer betales ved overtakelse av boligen. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og 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.

Det tas forbehold om at overskjøting kan skje på et senere tidspunkt enn overskjøtelse av boligen. 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. 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 ferdigstilling. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### **Tilvalg/endringer**

Det blir utarbeidet en liste som viser hvilke tilvalg og endringer som tilbys til hvilke priser. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset, konferer selger ang. de forskjellige frister. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/endringer utover det som fremgår av listen. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. bustadoppføringsloven § 9. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. selv om utarbeidelsen ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side, jfr. Bustadoppføringslova § 44. Tilvalg og endring vil skje gjennom egen nettportal. Videre informasjon rundt dette vil komme etter signert kjøpsbekreftelse.

### Spesielle betingelser

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen og følgende vilkår gjelder: ”Ingen kan samtidig inneha kontrakt på mer enn en bolig under oppføring i et OBOS-tilknyttet borettslag.”

### Borett

Etter overtagelse av bolig har selger anledning til å tinglyse borett. Boretten gir kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Selger har 2 års frist, regnet fra første bolig i borettslaget ble overtatt, til å overføre andelen til kjøper. Dersom Kjøper selger boligen før andelen er overført, er Kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

### Forbehold

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte leiligheter uten forutgående varsel. Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom den endelige leveransebeskrivelsen og tegninger i prospektet/internettsiden er det den endelige leveransebeskrivelsen i den endelige kjøpekontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til det som

er beskrevet i leveranse beskrivelsen. Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet.

Alle perspektiver, illustrasjoner, modeller, eventuelle virtuelle illustrasjoner og møblerte planskisser er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det kan derfor fremkomme elementer som ikke inngår i leveransen, som vaskemaskin, hvitevarer, møbler m.m. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Eksempel på slike endringer kan være nødvendige innkassinger av teknisk anlegg. Det tas forbehold om å foreta endringer av standard og utførelse, herunder eventuelt endringer i boligens areal, forutsatt at dette ikke medfører vesentlige endringer av leveransen. Det leves ikke garderobeskap i leilighetene, men dette kan bestilles ved tilvalgs prosessen.

Plantegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens totalareal.

Utomhus arealer blir ferdigstilt så snart årstid og fremdrift tillater. Det vil således kunne være utomhus arbeider som gjenstår etter at boligene er innflyttet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse Selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligenes bruksareal.

### Overtakelse

Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i løpet av perioden: Bygg K: 01.08.2023 – 01.11.2023.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden med mindre senere dato skyldes for-hold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11.

På tidspunkt for inngåelse av denne kjøpekontrakten er det en uoversiktlig situasjon knyttet til krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner. Dette kan påvirke tilgang og leveringstid på bygningsmaterialer og tilgang på arbeidskraft. Samtidig er det en usikkerhet nyttet til om spredning av koronavirus, eksempelvis gjennom

nye mutasjoner, kan påvirke tilgang på arbeidskraft eller bygningsmaterialer. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for ev. fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene. Fristene i annet og tredje avsnitt over er ikke bindende for selger, dersom overskridelse av fristen skyldes følger av krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner eller følger av koronavirus. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår slike følger som medfører at ovenstående frister forskyves.

Fristene i første og annet avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt, dersom de overskrides av andre årsaker enn angitt i ovenstående avsnitt. Fristene kan for øvrig også bli forskjøvet hvis Selger har rett til fristforlengelse etter bufl. § 11.

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 «byggerengjort» stand. «Byggerengjort» stand vil si at det ikke er komplett nedvask, men støv på gulv, tak og vegger kan forekomme.

### 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 10 uker 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.

### 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.

### OBOS-medlemskap

Ved salgsstart er det mulig å benytte OBOS-medlemskapet til nærstående slektninger. Medlemskapet må deretter overføres til vedkommende som har benyttet seg av medlemskapet. Ved overføring av OBOS-medlemskap til nærstående vil det påløpe et eierskiftegebyr på kr. 15 000,-. Kontakt medlemsservice ved ytterligere spørsmål.

### Endring i eierforhold/overføring av andel

Ved endring av andelseier etter signert kjøpskontrakt så vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 15 000,-. Overføring av andel kan ikke gjøres senere enn 10 uker før første overtakelse i Borettslaget.

### Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Følgende dokumenter er en del av kjøpekontrakten**

- Kjøpekontrakt
- Prospekt med kjøpsbetingelser
- Prisliste
- Kontraktstegning
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Forslag til driftsbudsjett for borettslaget
- Utkast til vedtekter
- Grunnboksutskrift datert 14.01.2019
- Energiattest
- Informasjonsskriv om skjeggkre

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Leverandøravtaler**

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

- 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 (OpenNet)
- El- bil ladesystem

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, avfallssug, andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer. Listen er ikke uttømmende.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Heftelser/servitutter**

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

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: 1958/302350-2/107 ERKLÆRING/AVTALE29.03.1958 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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1958/303821-1/107 ERKLÆRING/AVTALE12.09.1958 Refusjonsplikt til kommunen. OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:392

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1960/306130-1/107 ERKLÆRING/AVTALE16.12.1960 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1961/302686-1/107 ERKLÆRING/AVTALE30.05.1961 Bestemmelse om trafostasjon/kiosk OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1983/18661-1/107 BEST. OM ADKOMSTRETT10.10.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:435 og manøvreringsareal OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1983/21708-1/107 BEST. OM ADKOMSTRETT16.11.1983 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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

1983/21708-2/107 BESTEMMELSE OM VEG16.11.1983 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 1983/21709-1/107 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE16.11.1983 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:435 Helt inntil grensen m.v. OVERFØRT FRA: KNR:1601 GNR:414 BNR:395 1990/12870-1/107 ERKLÆRING/AVTALE15.06.1990 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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

2005/7159-1/107 ERKLÆRING/AVTALE14.04.2005 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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

2009/882471-1/200 ERKLÆRING/AVTALE18.11.2009 RETTIGHETSHAVER: TRONDHEIM KOMMUNE ORG. NR: 942 110 464 Avtale om bygging og finansiering av hovedanleggene Haakon VII's gate, bydelspark og

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

gang-/sykkelvei over jernbanen Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2013/189641-1/200 PANTEDOKUMENT06.03.2013 BELØP: NOK 13 200 464 PANTHAVER: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE 2014/430074-2/200 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.28.05.2014 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 adkomstrett2014/430074-7/200 ERKLÆRING/AVTALE28.05.2014 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, Det er lovbestemt panterett til sameiet. Heftelser om ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte 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.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Bostart**
Les mer om Bostart på vår hjemmeside
**obos.no, www.obos.no/bostart**

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Deleie**

Les mer om Deleie på vår hjemmeside

**obos.no, www.obos.no/deleie**

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Tilvalg og endringer**

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av OBOS og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen som skal indeksreguleres. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdiøkning og som har medført en økning av andelens felleslån. For mer informasjon om OBOS Bostart se **obos.no/bostart**

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Vei-vann-kloakk**

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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**Forensing i grunn**

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

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**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,

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/ brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

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, illustrasjoner, 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.

Et eksempel på en kjøpsbetingelse, som er en del av kjøpekontrakten

**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.

#### **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 3420-1:2008. 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.

#### **Forsinket levering**

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Per i dag er det en noe uoversiktlig situasjon i Norge knyttet til spredning av koronavirus. Det er derfor usikkert om fremdriften kan bli påvirket av dette, f.eks. hvis byggarbeidene tar lengre tid enn planlagt pga. sykdom eller karantene hos mange ansatte hos utførende entreprenør. Selger skal varsle Kjøper dersom det oppstår forhold knyttet til koronavirus som medfører at det blir forsinkelser i leveranse.

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

#### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til.

Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til prosjektselger. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med prosjektselger dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås. **Vedtekter/husordensregler** Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene for boligen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til vedtekter kan fås av prosjektselger.

#### **Lovens bestemmelser om eierandel**

##### **for stat, fylke og kommune**

Borettslagsloven §4-2 og Eierseksjonsloven §22 gir stat, fylke og kommune rett til å eie inntil 10 % av boligene i borettslag og sameie. Borettslaget kan vedtektsfeste at juridiske personer etter brl. §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Brl. § 4-3.

#### **Forsinkelse/dagmulkt**

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdig-stillellesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av Bustadoppføringslova § 18, jfr. også §§ 10 og 11.

#### **orbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpsbekreftelse**

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlig bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til prosjektselger. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finans-institusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

#### **Plantegninger**

Plantegninger eller kontrakts tegninger er ikke gjengitt i målestokk og kan ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon – av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på leiligheter, rom og balkonger/terrasser er målt på tegning og avvik kan forekomme. Tak over balkong kan avvike fra illustrasjon og plantegning. Arealer på de enkelte rom kan heller ikke summeres til leilighetens bruksareal. Enkelt- og dobbeltsenger illustrert på salgstegning har mål på cirka 80x 210 cm og 160 x 210 cm.

#### **Arealoppgaver**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale 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.

#### **Budgiving**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.

For bolig uten budgiving gis OBOS Nye Hjem rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til prosjektselgers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne. Normalt må det skaffes mellomfinansiering for kjøpet inntil nåværende bolig er solgt og/eller overtatt og oppgjør foretatt.



**Til orientering**

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

3D-illustrasjoner er levert av vY communication.

**Visning**

Se annonse på [www.obos.no/ladebyhagen](http://www.obos.no/ladebyhagen),  
[www.finn.no](http://www.finn.no) eller ta kontakt med prosjektselger.

Prosjektselger Jan Erik Fjeldseth  
Telefon: 93 25 41 44  
E-post: [jan.erik.fjeldseth@obos.no](mailto:jan.erik.fjeldseth@obos.no)



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 medlemservice@obos.no.

Du kan også kontakte salgsansvarlig for boligprosjektet du er interessert i.

## Slik fungerer forkjøpsretten på nye OBOS-boliger



## 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

Les mer og søk om lån:

[bank.obos.no/privat/laan/gront-boliglan](https://bank.obos.no/privat/laan/gront-boliglan)



# LADEBYHAGEN

[ladebyhagen.no](http://ladebyhagen.no)

Prosjektseiger

**Jan Erik Fjeldseth**

Tlf: 932 54 144

[jan.erik.fjeldseth@obos.no](mailto:jan.erik.fjeldseth@obos.no)

