

# LADEBYHAGEN

Byggetrinn 7 - Hus M



Illustrasjon - avvik vil forekomme på alle 3D bilder

## NØKKELINFORMASJON

### Adresse

Håkon Magnussons gate  
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

2023 / 2025

### Areal BRA

Fra 43 – 100 kvm

### Areal P-ROM

Fra 42 – 95 kvm

### Tomt

Felles eiendomstomt



# Innhold

52 Flotte boliger	2
Hvor mye plass vil du ha?	4
Bo mellom fjorden og byen	6
Et tun i blomst	8
Helt nytt	11
Et kjøkken fullt av muligheter	12
Våre beste interiørtips	14
Tidlig vår på Lade	16
Best på hjemmebane	19
BREEAM Very good miljøsertifisering og Grønt boliglån	20
Situasjonsplan & Etasjeplan	22
Plantegninger	33
Fasader	61
Leveransebeskrivelse	65
Romskjema	73
Kjøpsbetingelser	81
Slik fungerer forkjøpsretten på nye OBOS-boliger	94



# Nye borettslags- leiligheter i Ladebyhagen

---

52 FLOTTE BOLIGER

---

Vil du bo frodig og grønt, men også urbant? Nå bygger vi 52 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 fellelhage og gode shoppingmuligheter like utenfor døren, får du det beste fra to verdener.

Velkommen til Ladebyhagen.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



LEILIGHETER

# Hvor mye plass vil du ha?

Velg mellom luftige og romslige 2, 3 og 4 roms leiligheter fra 43 til 100 kvm Bra. Alle boliger har smarte, gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og tilgang til egen balkong, takterrasse eller markterrasse.

## Selskapslokale – Møtelokaler – Gjesteleilighet

Fellesarealene i 1. og 2. etasje i Hus N er ment å dekke flere behov for beboerne. Disse arealene kan leies av beboerne i Ladebyhagen til å arrangere møter, selskap, bursdager og andre sosiale sammenkomster. Det er også lagt til rette for at deler av fellesarealene kan benyttes til to gjesteleiligheter. Her kan det bli muligheter for beboerne i Ladebyhagen til å leie en leilighet dersom de får besøk av familie og venner.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Bo mellom fjorden og byen



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, Lade idrettsanlegg og Ringve Museum med sin vakre botaniske hage.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

## 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.



## 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 VII's gate. Her finner du City Lade, Lade Arena, en rekke interiørbutikker og store, luftige dagligvarebutikker.



# Hylleblomstens verden

Ladebyhagen er i vekst, og nå blomstrer fram det siste av i alt sju byggetrinn i vår frodige lille oase. Byggetrinnet har fått navnet Hylleblomsttunet, og gror fint inn mellom kirsebær, eple, plomme og morelltunet. Hele nabolaget har sine røtter i den frodige felleshagen vår, og her finner du blant annet åpne lekeområder, avslappende sittegrupper og spiselige vekster.

Hylleblomsten har en lang tradisjon i det skandinaviske kjøkken. Den er enkel å plukke, rik på c-vitaminer, og har en søt og frisk smak som passer ekstra godt på varme sommerdager. De gyldne blomstene høstes om våren og sommeren, og egner seg blant annet godt til å lage saft av, eller som smakstilsetning i en salat. Om høsten kan du også plukke de mørkelilla bærene, og bruke de til eddik, eller lage en varm og god suppe til kvelds. Velbekomme.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

INTERIØR

# 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

## 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.

**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 Focus Støvgrå fra HTH og integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator tilpasset kjøkkenets størrelse. Hvitevarene er fra Electrolux.

Med Focus Støvgrå får du et moderne kjøkken med mange muligheter, og som kan tilpasses til ditt liv, dine behov og din smak.





# Våre beste interiørtips

## 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.

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.

## 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.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



---

## TIDLIG VÅR PÅ LADE

---

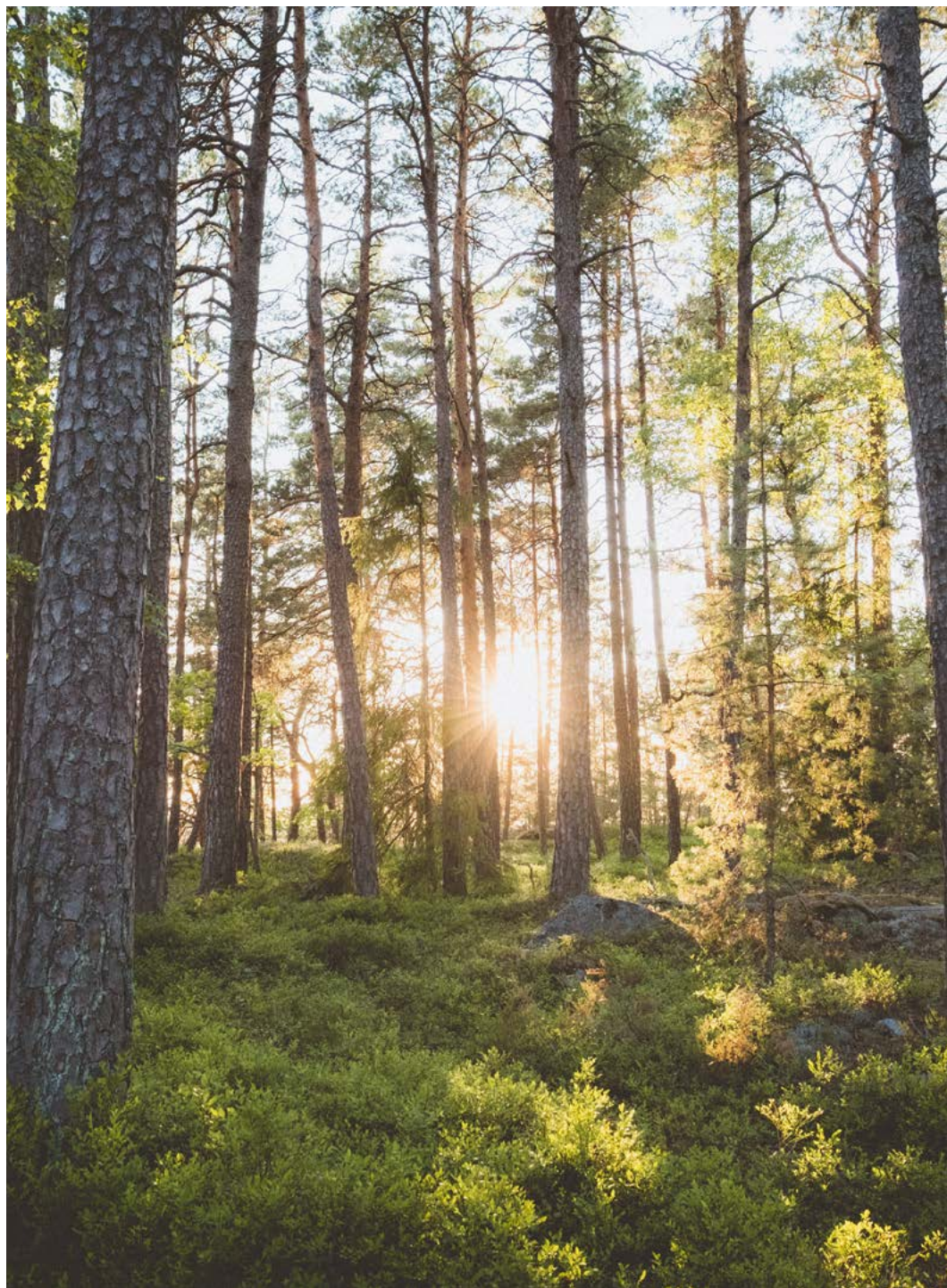
På Lade er ofte hagearbeidet i full gang før snøen har sluppet taket andre steder. Våren kommer tidlig, og dette bidrar til å gjøre Lade til en attraktiv bydel.

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

Det vil bli etablert plante kasser hvor beboerne selv kan dyrke sine grønnsaker.

**Nærmere våren,  
stranda, byen  
og fjorden**





---

NÆROMRÅDE

---

## 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 bølgen.

Vi gleder oss til å møte deg.





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.

### 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.

### 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 sykkelvaskestasjon, slik at det skal være lett for alle å vedlikeholde syklene sine.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Situasjonsplan & Etasjeplan

## Situasjonsplan Hus M

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

**Velkommen til Ladebyhagen.**



Endringer på plan kan forekomme

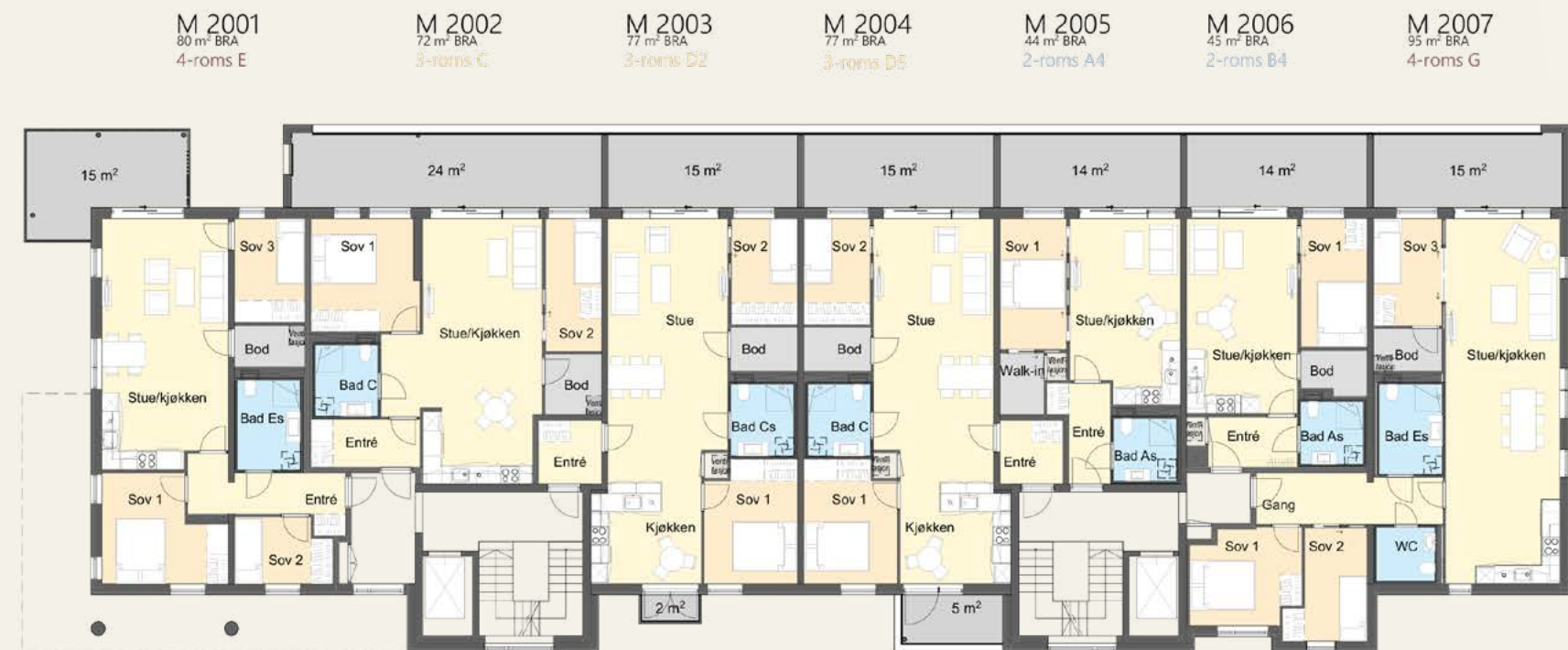
## Utomhusplan Hus M



Endringer på plan kan forekomme



PLAN 1



PLAN 2



M 3001 100 m<sup>2</sup> BRA 4-roms J1  
 M 3002 46 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B1  
 M 3003 43 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A1  
 M 3004 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D2  
 M 3005 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D5  
 M 3006 44 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A4  
 M 3007 45 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B4  
 M 3008 97 m<sup>2</sup> BRA 4-roms H



PLAN 3



M 4001 100 m<sup>2</sup> BRA 4-roms J1  
 M 4002 46 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B1  
 M 4003 43 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A1  
 M 4004 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D2  
 M 4005 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D5  
 M 4006 44 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A4  
 M 4007 45 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B4  
 M 4008 97 m<sup>2</sup> BRA 4-roms H



PLAN 4





M 5001 100 m<sup>2</sup> BRA 4-roms J2  
 M 5002 46 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B1  
 M 5003 43 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A1  
 M 5004 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D2  
 M 5005 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D5  
 M 5006 44 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A4  
 M 5007 45 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B4  
 M 5008 97 m<sup>2</sup> BRA 4-roms H



PLAN 5



M 6001 100 m<sup>2</sup> BRA 4-roms J2  
 M 6002 46 m<sup>2</sup> BRA 2-roms B2  
 M 6003 43 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A2  
 M 6004 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D2  
 M 6005 77 m<sup>2</sup> BRA 3-roms D5  
 M 6006 44 m<sup>2</sup> BRA 2-roms A5  
 M 6007 76 m<sup>2</sup> BRA 4-roms I1



PLAN 6





# Plantegninger

# 2-roms 43 m<sup>2</sup>

Leilighet	3003, 4003, 5003
Hus	M
BRA	43 m <sup>2</sup>
P-rom	43 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 3-5



# 2-roms 43 m<sup>2</sup>

Leilighet	6003
Hus	M
BRA	43 m <sup>2</sup>
P-rom	43 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 6



# 2-roms 43 m<sup>2</sup>

Leilighet	7003
Hus	M
BRA	43 m <sup>2</sup>
P-rom	43 m <sup>2</sup>
Balkong	11 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 7



# 2-roms 44 m<sup>2</sup>

Leilighet	1005, 2005, 3006, 4006, 5006
Hus	M
BRA	44 m <sup>2</sup>
P-rom	44 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 1-5

## 2-roms 44 m<sup>2</sup>

Leilighet	6006
Hus	M
BRA	44 m <sup>2</sup>
P-rom	44 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 6



## 2-roms 44 m<sup>2</sup>

Leilighet	7006
Hus	M
BRA	44 m <sup>2</sup>
P-rom	44 m <sup>2</sup>
Balkong	10 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 7

## 2-roms 45 m<sup>2</sup>

Leilighet	1006, 2006, 3007, 4007, 5007
Hus	M
BRA	45 m <sup>2</sup>
P-rom	42 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 1-5



## 2-roms 46 m<sup>2</sup>

Leilighet	3002, 4002, 5002
Hus	M
BRA	46 m <sup>2</sup>
P-rom	46 m <sup>2</sup>
Balkong	10 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 3-5

# 2-roms 46 m<sup>2</sup>

Leilighet	6002
Hus	M
BRA	46 m <sup>2</sup>
P-rom	46 m <sup>2</sup>
Balkong	10 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 6



# 2-roms 46 m<sup>2</sup>

Leilighet	7002
Hus	M
BRA	46 m <sup>2</sup>
P-rom	46 m <sup>2</sup>
Balkong	11 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 7

# 3-roms 72 m<sup>2</sup>

Leilighet	1002, 2002
Hus	M
BRA	72 m <sup>2</sup>
P-rom	68 m <sup>2</sup>
Balkong	24 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Vest



Plan 1-2



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

Leilighet	1003
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong + Terrasse	15 + 10 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 1



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

Leilighet	2003, 3004, 5004, 6004
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	15 + 2 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 2-6



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

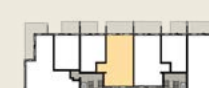
Leilighet	7004
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	16 + 2 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

Leilighet	1004
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	15 + 10 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 1



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

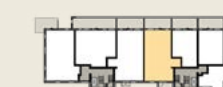
Leilighet	2004, 3005, 4005, 5005, 6005
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	15 + 5 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 2-6



# 3-roms 77 m<sup>2</sup>

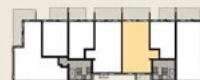
Leilighet	7005
Hus	M
BRA	77 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	17 + 5 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7



# 3-roms 86 m<sup>2</sup>

Leilighet	1007
Hus	M
BRA	86 m <sup>2</sup>
P-rom	82 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 1



# 4-roms 78 m<sup>2</sup>

Leilighet	7007
Hus	M
BRA	78 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	14 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 7



# 4-roms 78 m<sup>2</sup>

Leilighet	6007
Hus	M
BRA	78 m <sup>2</sup>
P-rom	74 m <sup>2</sup>
Balkong	45 + 15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 6



Plan 6

# 4-roms 80 m<sup>2</sup>

Leilighet	1001, 2001
Hus	M
BRA	80 m <sup>2</sup>
P-rom	76 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 1-2



# 4-roms 95 m<sup>2</sup>

Leilighet	2007
Hus	M
BRA	95 m <sup>2</sup>
P-rom	92 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 2



# 4-roms 97 m<sup>2</sup>

Leilighet	3008, 4008, 5008
Hus	M
BRA	97 m <sup>2</sup>
P-rom	93 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



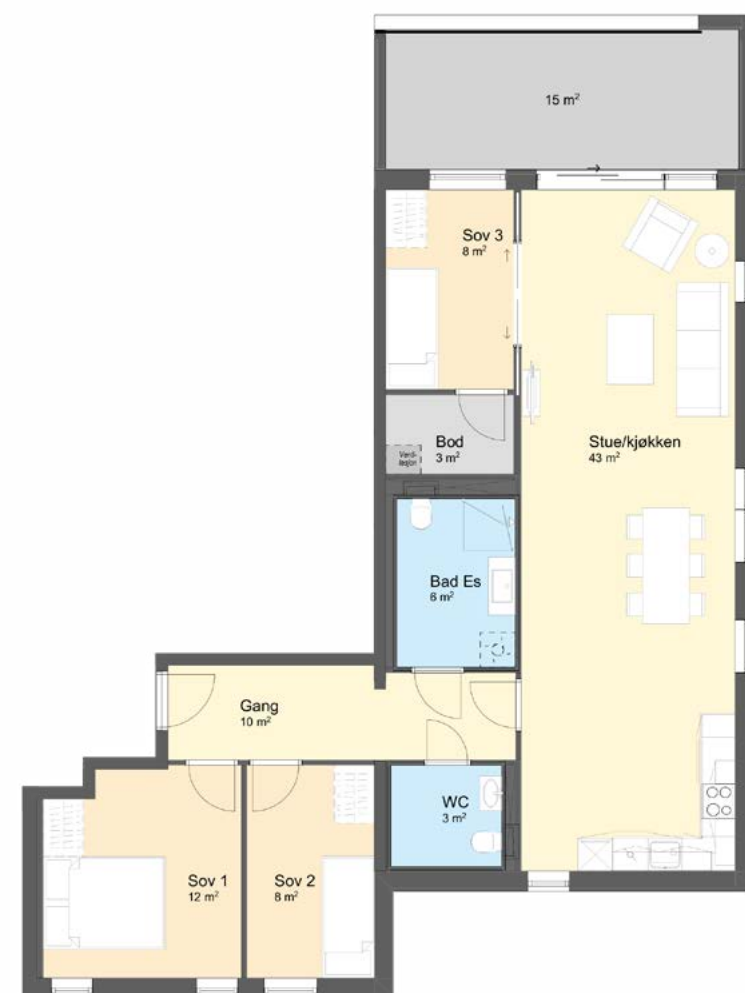
Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 3-5



# 4-roms 100 m<sup>2</sup>

Leilighet	3001, 4001
Hus	M
BRA	100 m <sup>2</sup>
P-rom	95 m <sup>2</sup>
Balkong	15 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



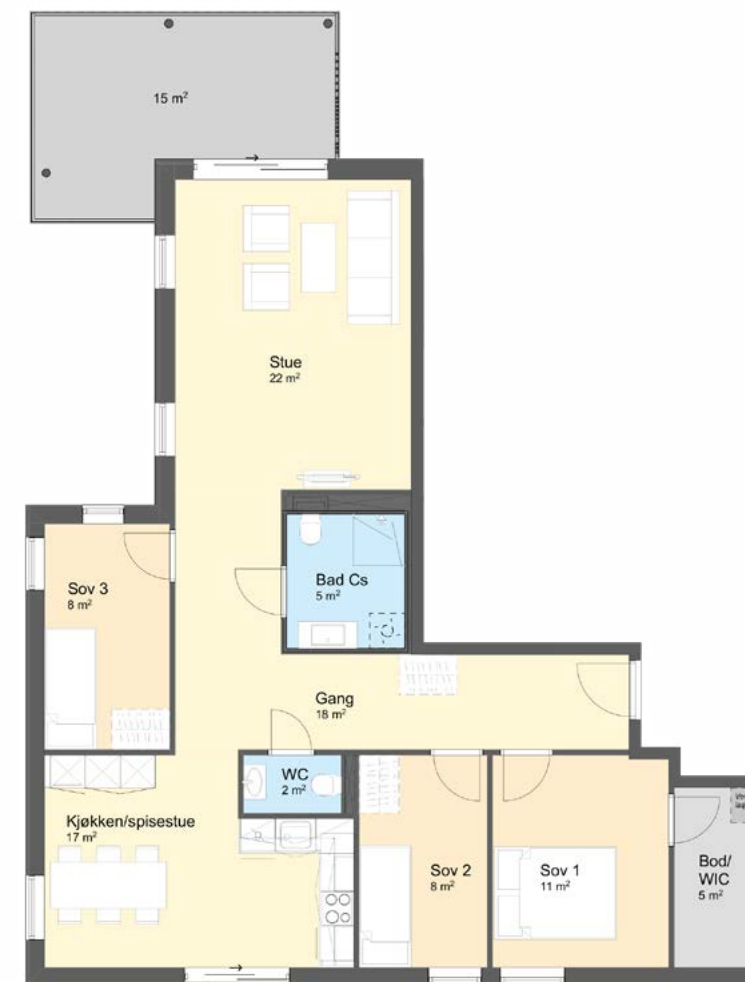
Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 3-4



# 4-roms 100 m<sup>2</sup>

Leilighet	5001, 6001
Hus	M
BRA	97 m <sup>2</sup>
P-rom	95 m <sup>2</sup>
Balkong	25 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



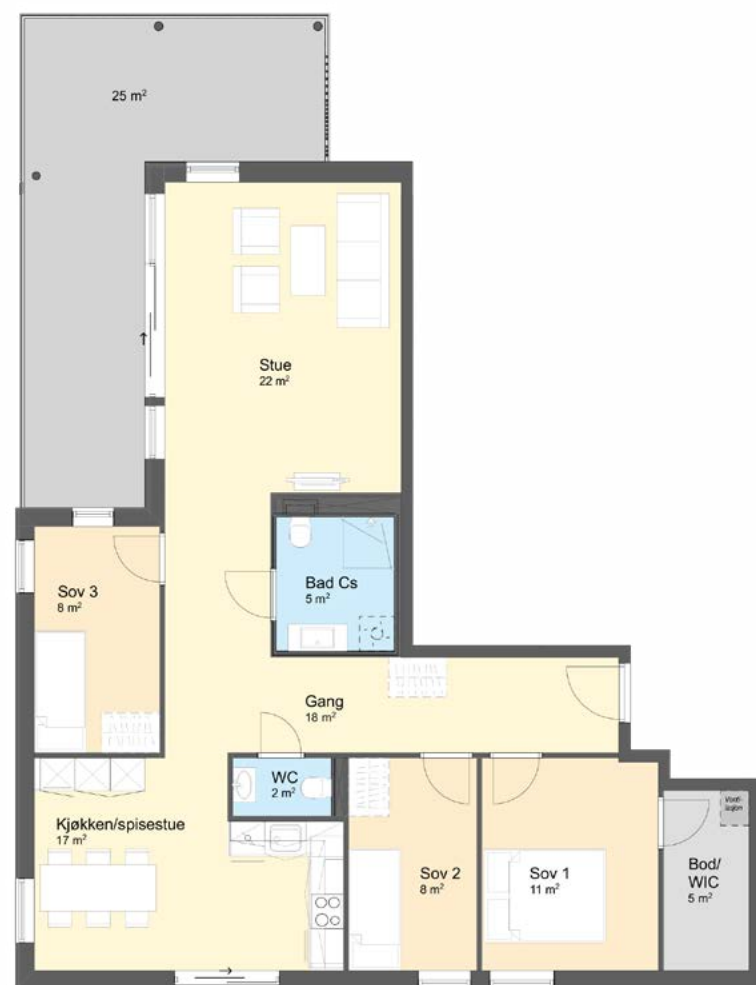
Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 5-6



# 4-roms 100 m<sup>2</sup>

Leilighet	7001
Hus	M
BRA	100 m <sup>2</sup>
P-rom	95 m <sup>2</sup>
Balkong	25 m <sup>2</sup>
Sportsbod i kjeller	5 m <sup>2</sup>



Fasade Øst



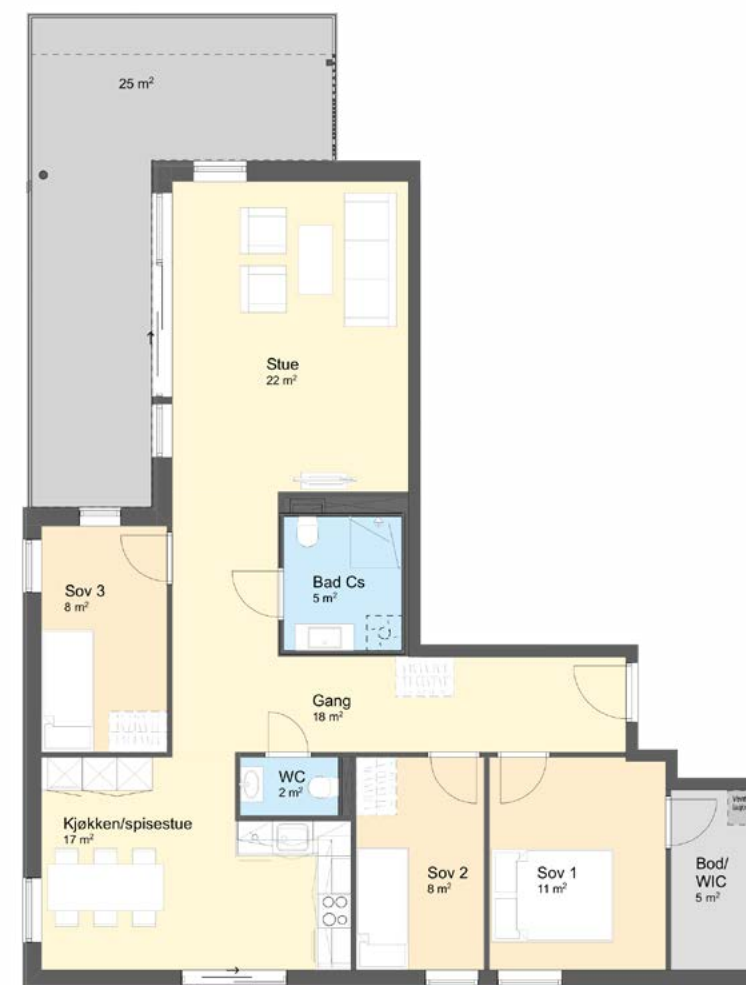
Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 7





# Fasader



Ladebyhagen – Fasade nord



Ladebyhagen – Fasade sør



Ladebyhagen – Fasade vest



Ladebyhagen – Fasade øst





# Leveransebeskrivelse

## Leveransebeskrivelse

## LADEBYHAGEN HUS M

### 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 7 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 N og M utgjør byggetrinn 7 i Ladebyhagen. Bebyggelsen vil bestå av to boligbygg på 7 etasjer. Hus N vil bestå av 28 leiligheter og hus M vil bestå av 52 leiligheter.

Hus M har etasje 1-7 som rene boligetasjer. Inngang vil bli fra 1 etasje ut mot Håkon Magnussons Gate. I etasje U1 under bygget er det fellesareal med sykkelparkering og parkering for biler i parkeringskjeller. Det er også inngang til parkeringskjeller under hus M. I U2 vil det bli sportsboder for leilighetene. Noen leiligheter vil også få boder under bygg N.

Under hagen mellom hus M og N og under hus M er det felles parkeringskjeller i etasje U1. Mellom byggene er det grøntarealer, gangveger, etc til felles bruk for beboerne.

### Eiendommen

Tomten for hus M ligger i dag på gnr/bnr 414/389. Det er mulig prosjektet vil få nytt matrikkelnummer før overlevering.

### Utomhus

Utomhusplanen er av illustrativ karakter, og det tas forbehold om at utbygger kan gjøre endringer i denne.

### Renovasjon

Det er etablert avfallssuganlegg på området.

### Boder og sykkelparkering

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

Det følger én sportsbod med hver leilighet. I tillegg vil det være et begrenset antall boder á ca 5 kvm som kan kjøpes for kr 50 000,-. Det gjøres oppmerksom på at boden som følger med leiligheten ikke vil ligge i tilknytning til eventuell ekstra bod som kjøpes i tillegg. Ta kontakt med prosjektselger for mer informasjon.

### Innvendige fellesarealer

Arealer mellom trapp, hovedinngang og inngang til leiligheter er fellesarealer. I tillegg er gangarealer mellom trapp, sportsboder og parkeringskjeller fellesareal. For hus M går hovedtrappeløp fra plan U2 til plan 7. Postkasser med lås leveres til hver bolig og er plassert innvendig ved hovedinngang i plan 1.

Repos, inntrinn trapp og gulv innvendige fellesarealer i plan U2 - 7 belegges med fliser. Opptrinn i trapper males.

Arealer i U2 ved bodene vil få epoxy på gulv.

Det vil i bygg N i deler av 1 og 2 etasje bli etablert felles møterom og gjesteleilighet, som kan brukes av beboerne.

### Heis

Hus M har to hovedinnganger mot østsiden av bygget, med trapp og heisadkomst til leilighetene og kjeller.

Heisen 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 være i hovedsak pussfasade, fasadeplater og Møre Royal trekledning eller tilsvarende.

### 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 karmer og utforinger. Dør og vindusmyg i yttervegg vl bestå av foringer i hvitmalt tre eller tilsvarende.

### 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 med malte betongvegger eller malte sparklede gipsvegger.

### 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 limte hvite, glatte gerikter/lister. Taklister leveres ikke.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredning er fra HTH og er av type Focus. Hvite fliser over kjøkkenbenk leveres i forbandt mønster.

### 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 HTH 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, i veggfasade og i hagene 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.

## 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 belyningsstyring 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.



Kontakt futurehome for en hyggelig smarthusrelatert prat:

23 50 68 47  
support@futurehome.no

futurehome.io

## 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.



### 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 sikringsskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten får egen måler med fjernavlesning plassert i fellesareal iht lov/forskrifter.

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

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/bredbåndsløperandør.

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

### 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 tilvalsfristen har utløpt.



**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 og lekeutstyr. 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!

## En av Trondheims fineste hager





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>ENTRÉ</b>	Parkett , eik, hvitlasert  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malte gipsplater ved nedforet himling  I leiligheter uten nedforet himling leveres malt betong (synlige fuger)  Farge: Hvit	Stikkontakter iht NEK  Downlights i leiligheter med nedforet himling (antall tilpasset rom). Bryter m/ dimmer for lys  Stikkontakter ved tak i leiligheter uten nedforet himling. Bryter for lys		Porttelefon (alternativ plassering)  Det medfølger ikke garderobeskap i leveransen
<b>KJØKKEN</b>	Parkett, eik, hvitlasert  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong(synlige fuger)  I leiligheter med delvis eller helt nedforet himling leveres malte gipsplater  Farge: Hvit	Stikkontakter iht NEK Stikkontakt(er) ved tak med tilhørende bryter for lys  LED-list tilpasset kjøkkenbenk, plassert under overskap • 1m på 2-roms • 2m på 3 og 4-roms  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: HTH, Focus Støvgrå  Benkeplate: 30mm laminat, m/rett kant i lys farge  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, eik, hvitlasert  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-stavs parkett	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R	Malt betong med synlige fuger  I leiligheter med delvis eller helt nedforet himling leveres malte gipsplater  Farge: Hvit	Stikkontakter v/ tak med tilhørende bryter for lys  Stikkontakter iht NEK  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</i>		Porttelefon

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>BAD</b> Type A, 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 80 cm bredde. Blande-batteri og trykkpropp i krom utførelse.  Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin. Rørfordelingsskap	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde  Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter  Speilskap m/lys 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 C, Cs, E, Es, G1	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 100 cm bredde. Blande-batteri og trykkpropp i krom utførelse  Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin. Rørfordelingsskap	Badet er prefabrikkert (våtboks). Redusert takhøyde  Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Grepsløse, hvite fronter  Speilskap m/lys i servantens bredde  1 stk. dorullholder  1 stk. dobbel håndklestang  5 enkeltkroker med pin. Alt i høyblank krom  Avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel over hverandre

## Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<b>WC</b>	Fliser 10x10 cm. Farge: Grå	Malt gips/betong  Farge: NCS 0702-Y35R  Sokkelflis: 10x10 cm Farge: Grå	Malte gipsplater ved nedforet himling  I leiligheter uten nedforet himling leveres malt betong (synlige fuger)  Farge: Hvit	Lampe i tak. Bryter m/dimmer for lys  Stikkontakter iht gjeldende NEK	Porselensservant. Blandebatteri og trykkpropp i krom utførelse  Veggmontert klosett i porselen og med soft close sete	Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer  Speilskap m/lys i servantens bredde
<b>SOVEROM</b>	Parkett, eik, hvitlasert  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-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 for lys  Stikkontakter iht NEK  Datapunkt leveres til det største soverommet		Det følger ikke med garderobeskap i leveransen
<b>BOD</b> Innvendig / Walk-in-closet	Parkett, eik, hvitlasert  For 2-roms vil det bli levert 3-stavs parkett  For 3- og 4-roms vil det bli levert 1-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. Bryter for lys  Stikkontakter iht NEK  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/fikket løftepunkter på balkong	Pussystem / trepanel iht fasadetegninger  Fritthengende balkonger: Skillevegger av trespiler. Glassrekkverk Innebygde balkonger: Skillevegger av royal-impregnert trepanel. Stålspilerekkverk. Faste glassfelt i 2m bredde leveres for leiligheter v/lydkrav (N2008, N3009, N4009, N5009)	Tak over øverste balkong iht plan – og fasadetegninger	1stk veggarmatur 1stk dbl stikk		

## Romskjema

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
<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		
<b>FELLES GANG</b>	60 x 30 cm fliser lagt i forband, mørk farge	Malt betong/gips Sokkelflis	Lyddempende plater(systemhimling)  Malt betong/gips. Hvit (synlige fuger)	<i>Nødvendig belysning(LED)</i>  <i>Ringeklokke v/ inngangsdør til leiligheter</i>		Postkasser og oppslagstavle ved inngangsparti i 1.etg  Brannvarslingsanlegg.
<b>INNGANGSPARTI</b> (utvendig)	Belegningsstein/asfalt	Iht fasadetegninger	Tak over inngangsdør iht fasadetegninger	Lys(LED) ved inngangsdør  Ringetablå m/ porttelefon		Husnummerskilt Sykkeloppstillingsplasser Fotskraperist
<b>FELLES TRAPP / TRAPPE-ROM / SLUSE</b>	Repos og inntrinn med 60x30 cm flis lagt i forband, mørk farge  Malte opptrinn	Malt betong/gips Sokkelflis	Malt betong evt. lyddempende plater (systemhimling)	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>SPORTS-BOD (KJELLER)</b>	Epoxy malt betong	Malt betong/ stålplatevegger  Tette vegger opp til ca 2,2m, netting over	Malt betong	Nødvendig belysning(LED)		Hengelås m/ låsesylinder
<b>FELLES UTEPÅSS PÅ "TERRENG"</b>	Iht. utomhusplanen			Pullert LED belysning iht utomhusplan  1 dbl stikk pr husvegg		Se utomhusplan



<p><b>INNVENDIGE DØRER</b> Dørblad glatte, hvitmalt</p>	<p><b>SMARTHUS</b> Leilighetene leveres med smarthusløsning fra FutureHome</p>	<p><b>ANTENNE/TV/DATA</b> Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue og på største soverom</p>
<p>Glassdør mellom stue/entre iht plantegninger</p>	<p>Som standard leveres HUB, modusbryter, 2 stk styringsenheter for gulvvarme, samt</p>	
<p>Skyvedører iht plantegning</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 stk dimmere for lysstyring i 2-roms</li> <li>• 5 stk dimmere for lysstyring i 3/4-roms</li> </ul>	
<p>Inngangsdør til leiligheter m/kikkehull</p>	<p>Smartdimmere kommer i tillegg til dimmer på bad og evt. i entré (for de leiligheter som har det). Smartdimmerne fordeles på stue/kjøkken og soverom</p>	
<p>Dører i fellesområder; malte dører</p>		
<p><b>VINDUER</b> Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig</p>	<p><b>ELEKTRO</b> Skjult anlegg *</p>	<p><b>EL-BIL LADESYSTEM</b> El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg</p>
<p>Aluminiumsmantlet utvendig</p>	<p>Alle stikkontakter er jordet</p>	<p><b>DIVERSE</b> Tilvalg: Prosjektet har en tilvalgsmeny med et utvalg produkter det kan velges mellom</p>
<p><b>LISTER / GERIKTER/FORINGER</b> Hvitlaserte eikelister som gulvlister.</p>	<p>Hver leilighet har egen strømmåler plassert i skap i fellesareal</p>	<p>Prosjektet har en fargepalett med en definert standard farge og tre valgfrie farger uten kostnadstillegg. Disse fargene kan også velges i tak, forutsatt samme farge på tak og vegg</p>
<p>Hvite glatte gerikter</p>	<p><i>* det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger</i></p>	<p>Røykdetektorer og sprinklerhoder er plassert iht forskrifter på egnede steder i leilighetene</p>
<p>Hvite glatte foringer</p>	<p><b>VENTILASJON</b> Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav</p>	<p>Sprinklehoder blir synlige på vegg/himling</p>
<p>Ikke taklister mot betonghimling</p>	<p>Ventilasjonsaggregatet plasseres i innvendig i den enkelte leilighet, fortrinnsvis i bod som anvist på plantegning</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><b>OPPVARMING</b> Leilighetene får vannbåren varme i gulv* fra felles sentralvarmeanlegg i kjeller. Individuell måler m/radiosender pr leilighet (iht krav fra kommunen).</p>	<p><b>BRANNSIKKERHET</b> Leilighetene er tilkoblet sprinkleranlegg iht forskriftskrav</p>
<p>Hvite himlinger</p>	<p>Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. vaskerom</p>	<p><b>INNREDNINGER</b> 2-roms: Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH, komplett med integrerte hvitevarer fra Electrolux ; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Røroshetta Slimline Sense med integrert komfyrvakt over platetopp</p>
<p></p>	<p>Radiatorer i fellesareal</p>	<p>3- og 4-roms: Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH, komplett med integrerte hvitevarer fra Electrolux; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Røroshetta Orion i børstet stål, med integrert komfyrvakt over platetopp</p>
<p></p>	<p><i>*Soverom, walk-in-closet og innvendig bod: Ingen varmekilde</i></p>	<p>Underlimt benkebeslag i alle leiligheter</p>



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

LADE IDRETTSPARK

N

M

CITY LADE

Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

# Kjøpsbetingelser

## Kjøpsbetingelser

Revisjonsberedning for eiendommen

**for andelsleiligheter under oppføring i prosjektet Ladebyhagen Byggetrinn 7, Hus M av 28.09.2022**

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Salg

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

Revisjonsberedning for eiendommen

#### 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 matrikelnummer 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.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Selger

OBOS Nye Hjem AS, org.nr: 935 283 280 og OBOS BBL, org nr . 937 052 766, heretter omtalt som Selger. 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.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### 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.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Eiendommen

Borettslagets adresse vil bli tildelt av Trondheim kommune senest innen overtagelse. Per tiden ligger det an til at adressen blir Håkon Magnussons gate, 7041 Trondheim. Kjøper vil få orientering om endelig adresse før overtakelse.

#### Eier- og organisasjonsform

Borettslaget Hylleblomsttunet planlegges å bestå av hus M og N (borettslagets navn kan bli endret ved registrering). Borettslaget inngår byggeprosjektet Ladebyhagen og er det siste av totalt 7 byggetrinn.

Revisjonsberedning for eiendommen

Selger vil fastsette vedtekter for utomhusarealene som skal være felles for alle boligene. Vedtektene vil inneholde bestemmelser om bruk av fellesarealene, fordeling/betaling av kostnader til drift/vedlikehold, etc. Vedtektene vil være forpliktende for borettslaget.

Revisjonsberedning for eiendommen

Borettslaget ligger på eiet grunn og er planlagt å inneholde totalt ca 80 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.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse og kombinert bebyggelse og anleggsformål, og er benevnt som felt/område BB4/BB5 i reguleringsplan: R20150014 vedtatt 26.10.2017. Rammetillatelse fra Trondheim kommune foreligger.

Revisjonsberedning for eiendommen

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 området er ferdig utbygd. Det vil bli etablert et eget realsameie for utomhus arealer innenfor reguleringsplanen. Kopi av rammetillatelse og reguleringsplan 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 7

Revisjonsberedning for eiendommen

Ladebyhagen byggetrinn 7 planlegges oppdelt i 2 salgstrinn. Salgstrinn 1 (Hus N) består av 28 leiligheter og salgtrinn 2 ( hus M) består av 52 leiligheter. Hver leilighet vil disponere egen sportsbod (ca 5 kvm) i kjeller under bygget/byggene.

Revisjonsberedning for eiendommen

Et begrenset antall ekstra boder vil være tilgjengelig for salg og prisen er kr 50 000,- pr bod. Ta kontakt med prosjektselger for informasjon om dette.

Revisjonsberedning for eiendommen

Parkeringskjelleren og delen av kjeller med boder, etableres som en egen anleggseiendom under byggene og utomhusarealet organiseres som et realsameie. Anleggseiendommen og realsameiet planlegges til å være felles for flere byggetrinn. De som erverver p-plass, vil få sin rett til p-plass sikret gjennom eierskap (ideell andel) i anleggseiendommen. Det er ingen utvendige parkeringsplasser i Ladebyhagen.

Revisjonsberedning for eiendommen

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 kommer frem av anvisningene fra SINTEF Byggforsk sitt planleggingsblad 312.130 fra mars 2015. Parkeringsplassene er likevel fullt ut funksjonelle.

Revisjonsberedning for eiendommen

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. Det er valgt zaptec system som ladesystem i parkeringssameiet, og kjøpere må kjøpe ladere compatible med dette systemet.

Revisjonsberedning for eiendommen

Den del av utomhusarealet som ikke er privat hage (tilleggsdel) for andelene på bakkeplan, vil utgjøre en felleseiendom, og organiseres som et realsameie. Felleseiendommen overskjøtes med ideell andel til alle boliger innenfor reguleringsplanen. 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.

Revisjonsberedning for eiendommen

I plan 1 og 2, mot krysset Haakon VIIs gate/Håkon Magnussons gate i hus N, planlegges etablering av et felles møte- og selskapslokale, samt delingsleiligheter, til bruk for alle beboere i Ladebyhagen. Felleslokalene planlegges organisert som en del av borettslaget. Det kan tilkomme kostnader knyttet til drift av disse fellesarealene som må dekkes av borettslaget.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### ØKONOMI

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Priser

Se priser på nettsiden ladebyhagen.no, eventuelt kontakt prosjektselger for prisliste.

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Totalprisen

Totalprisen på boligen består av innskudd (egenkapital) og andel av borettslagets fellesgjeld, og prislisen har kolonner for hvert av disse elementene.

Revisjonsberedning for eiendommen

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 Selger, så skal Kjøper innbetale Kr. 50.000,- ved kontraktsinngåelse. Innbetalingene må være såkalt fri egenkapital, dvs at det ikke kan være knyttet noen vilkår eller forbehold til innbetalingen av pengene. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at Selger avgir inneståelseserklæring overfor Kjøpers bankforbindelse. Kontonummer og kid-nummer vil være oppgitt i kjøpekontrakten.

Revisjonsberedning for eiendommen

Innbetaling av sluttoppgjør samt omkostninger og eventuelle kundeendringer innbetales før overtagelse til Selgers klientkonto nevnt i kontraktens pkt. Oppgjør/Tinglysing. Delinnbetalingen er Selgers penger når Selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter Bustadoppføringslova §47. Det godskrives ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr,jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Revisjonsberedning for eiendommen

#### Omkostninger

Dokumentavgift andel tomteverdi: Se prisliste
Gebyr for tinglysning av borett 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,-
Oppstartskapital kr 5.000,-
Stiftelsesgebyr kr 3.000,-
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Tinglysingsdommeren avgjør om dokument-avgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuell reduksjon/økning være Selgers ansvar og risiko.

Revisjonsberedning for eiendommen

Oppgjør foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS Avd/ megleroppgjør

**84 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 individuell nedbetaling (IN-ordning) lenger ned.

**Felleskostnader** Felleskostnadene 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 boligs areal, BRA.

Felleskostnadene iht. prisliste og budsjett antas å dekke bl.a. avsetning til vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, a-konto oppvarming og varmtvann (fjernvarme), forsikring av 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 eget strømforbruk. Det måles

individuellt av egen måler til hver enkelt leilighet. Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann, betales etter forbruk. Andelseier betaler inn et månedlig a-konto beløp 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/ bredbåndslleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til borettslaget faktureres over felleskostnadene. Eventuell 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.
- Etter overtakelsen: 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,- pr innbetaling.

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 pantelikret innskudd. Den delen av kjøpesummen som overstiger det pantelikrede 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. 2022. 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 ”mistenkelige transaksjoner” til Økokrim. Med ”mistenkelig transaksjon” menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot Megleroppgjør som følge av at Megleroppgjør overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

**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 Kjøper.

**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. Bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til prosjektselger. Loven finner du også på: **www.lovdata.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 Selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom 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, og organiseres som et realsameie. 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 ingen gjesteparkering på området. Innkjøring til parkeringskjeller ligger i dag fra Harald Hårfagres Gate.

Det planlegges ny inn og utkjøring fra Håkon Magnussons Gate. Det tas forbehold om endring i kjøremønstre.

Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass for utvalgte leiligheter og prisen er kr 350 000,- for kjøp av parkeringsplass. De leiligheter som kan kjøpe til parkeringsplass (se prislisten), må betale kr 350.000,- med egenkapital ved overtakelsen av leiligheten. Dette har årsak i at 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 for drift og vedlikehold 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-/7) er via heis/trapp til plan U1. Se etasjeplaner i prospekt. Leiligheter med p-plass og bod blir eier med ideell eierandel i anleggseiendommen. Eierandel i parkeringskjeller blir tinglyst mot det respektive Gnr/Bnr, eventuelt andelsnummer, eller direkte mot på Kjøper. Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Sameiet Ladebyhagen 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 av boder og parkeringsplasser i kjeller avhengig av utbyggingstakt. Overskjøting av ideell eierandel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Dokumentavgift for ideell eierandel i parkeringskjeller er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for leiligheten. Det vil tilkomme tinglysningsgebyr for leiligheter som kjøper parkeringsplass.

Se prislisten for oppdeling av tomteverdi for bolig og tomteverdi for parkeringskjeller. Det er Selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at Selger 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 trinnvis etter nærmere angitt plan i takt med overtakelse av de ulike byggetrinn. Inntil hjemmel er overført har Selger 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.

**Realsameiets felles utomhusarealer**

Felles utomhusareal 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. Selger forbeholder seg retten til å beslutte eventuell 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. Gjennom fellessameiet 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 Selger 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 utomhus areal skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/ utomhus arealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. 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 Prosjekt Selger angjeldende 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.

**Selgers forbehold** Selger tar forbehold om følgende:

1. At, en for Selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien av byggetrinnet. Totalverdien utgjør ifølge prisliste datert 01.07.2022 kr. 401.070.000,-. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold om at det oppnås byggelånsfinansiering.
- 4 . Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er negative eller uklare konsekvenser av krigshandlinger i Europa eller handels sanksjoner som følger av dette, prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/ eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdende er bortfalt.

Selgers frist til å gjøre forbehold gjeldende er 01.09.2023. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til Kjøper om at forbeholdet gjøres gjeldende. Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Inngått kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres Kjøper inkl. opptjente renter.

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

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

88 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 tilvalgsprosessen.

Kontraktstegning er gjengitt i målestokk 1:100, men det anbefales å 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. Det vil således kunne være utomhus arbeid 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: Hus M: 01.09.2025 – 30.11.2025.

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 forhold nevnt i neste avsnitt eller Selger har krav på tilleggsfrist etter Bustadoppføringslova § 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 eventuelle fremdriftskonsekvenser i angivelsen av tidsfristene.

Fristene i første og andre 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 Bustadoppføringslova § 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 inklusive 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 byggearbeider 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, eventuell 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 6 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 eventuelt 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

Kjøpere av andeler i OBOS borettslag må være OBOS medlem. Kjøper plikter seg til å melde seg inn som OBOS medlem før overtagelse av leiligheten.

#### 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 overtagelse 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 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.

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 16.09.2022
- Informasjonsskriv om skjeggkre

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### 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, vakt­selskap og serviceverter.
  - Forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning AS)
  - Leverandør av TV og internett (OpenNet)
  - El- bil ladesystem

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

#### Heftelser/servitutter

Ingen pengeheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er under sammenføring/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter som kan følge eiendommen:

1958/302350-2/107 ERKLÆRING/AVTALE29.03.1958 89
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

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

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

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

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

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

1983/21708-2/107 BESTEMMELSE OM VEG16.11.1983
For d.e. over Harald Härfagres 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

90 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

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

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

2014/430074-7/200 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 som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fratatt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler. Dog har Selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

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

#### Tilvalg og endringer

Tilvalg og endringer som er bestilt i regi av Selger og betalt før overtagelse, vil inngå i kjøpesummen. Det samme vil gjelde dersom borettslaget har utført påkostninger som gir andelen verdiøkning og som har medført en økning av andelens felleslån.

#### OBOS Bostart

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

#### OBOS Deleie

Les mer om Deleie på vår hjemmeside **obos.no**, **www.obos.no/deleie**

#### Vei-vann-kloakk

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

#### Forensing i grunn

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

#### Kjøpsbetingelser

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

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

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

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 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 avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra Kjøpers side. Ved forsinkelse kan Kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

#### Kontraktsvilkår

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

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 tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.- Utført arbeid skal tilfredsstille 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 detalj prosjekteres uten forhåndsvarsel til Kjøperne. Dette gjelder også eventuelt 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 eventuelt salg av nåværende bolig.

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

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.

#### 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 Burettslagslova §4-2 kan eie inntil 20 % av boligene, iht. Burettslagslova § 4-3.

#### Forsinkelse/dagmulkt

Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelesdato 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 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, finansinstitusjonens 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

Kontraktstegning er gjengitt i målestokk 1:100, men det anbefales å ikke benyttes som grunnlag for bestilling av innredning, møbler og liknende. Norsk Standard gir rom for mindre avvik fra tegninger i produksjon, og av den grunn leveres ikke målsatte arbeidstegninger. Oppgitt areal på

91

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.

#### **Arealoppgaver**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for eventuell 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 omtrentlig 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 prosjektsegers 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 inntår for innholdet.

#### **Visning**

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

Prosjektseger Jan Erik Fjeldseth

Telefon: 93 25 41 44

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



94 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 prosjektselger 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)

Prosjektseger

**Jan Erik Fjeldseth**

Tlf: 932 54 144

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

