LADEBYHAGEN

Byggetrinn 7 – Hus M og N

OBOS



Illustrasjon - avvik vil forekomme på alle 3D bilder

NØKKELINFORMASJON

Adresse
Håkon Magnussons gate 38, 40
og Haakon VII gate 7
7041 Trondheim

Selger
OBOS Nye Hjem AS og OBOS BBL

Type bolig
Leilighet

Eierform
Borettslag

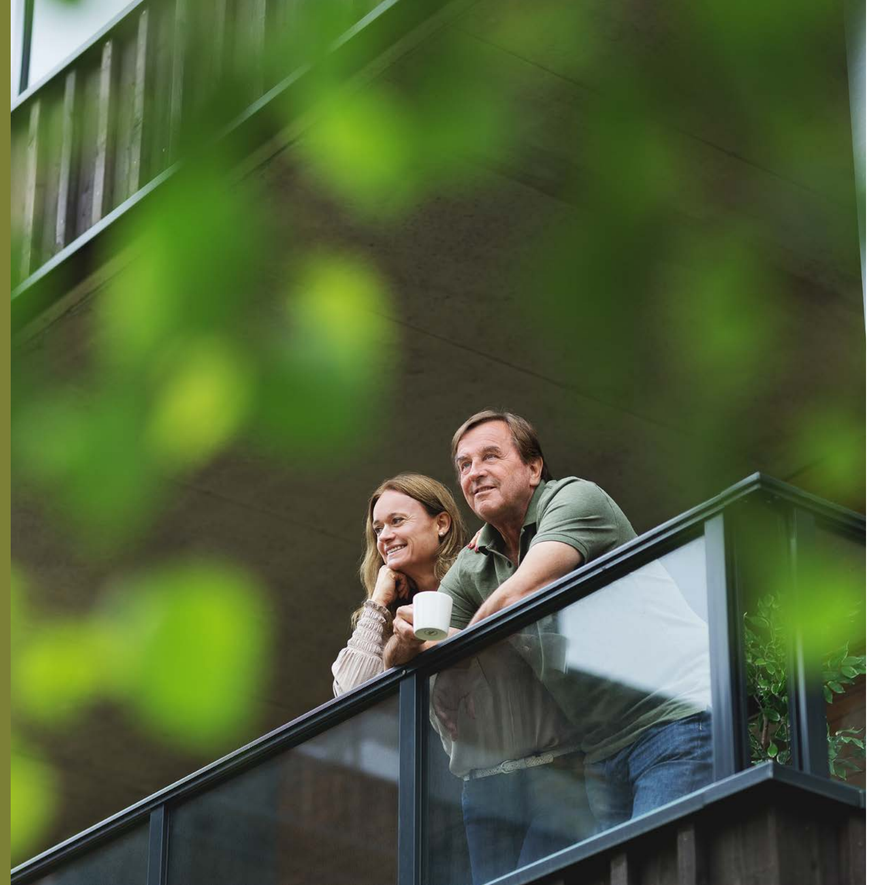
Byggeår
2025

Areal BRA
Fra 74 til 86 kvm

Tomt
Felles eiendomstomt

Prospekt er utarbeidet av Nonspace, june 2026

OBOS



Innhold

80 Flotte boliger	2
Hvor mye plass vil du ha?	4
Bo mellom fjorden og byen	6
Et tun i blomst	8
Helt nytt	11
Våre beste interiørtips	12
Tidlig vår på Lade	14
Best på hjemmebane	17
Situasjonsplan	19
Etasjeplan, Hus N	23
Plantegninger, Hus N	31
Etasjeplan, Hus M	37
Plantegninger, Hus N	45
Fasader	53
Romskjema	59
Kjøpsbetingelser	65



Nye borettslags-leiligheter i Ladebyhagen

80 FLOTTE BOLIGER

Vil du bo frodig og grønt, men også urbant? Her er 80 flotte borettslagsleiligheter for deg som både setter pris på byliv og det å ha naturen og sjøen like i nærheten. Med en stor og vakker felleshage og gode shoppingmuligheter like utenfor døren, får du det beste fra to verdener.

Velkommen til Ladebyhagen.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme







Hvor mye plass vil du ha?

Alle boliger har smarte, gjennomtenkte planløsninger, gode lysforhold og tilgang til egen balkong, takterrasse eller markterrasse.

Selskapslokale – Møtelokaler – Gjesteleilighet
Felleslokalene i 1. og 2. etasje i Hus N er ment å dekke flere behov for beboerne. Arealene består av et felleslokale med kjøkken på ca 100m2, samt to separate gjesteleiligheter/rom. Disse arealene kan leies av beboerne i Ladebyhagen til å arrangere møter, selskap, bursdager og sosiale sammenkomster. I tillegg kan de benyttes som en hyggelig og uformell møteplass for beboerne.

Det etableres også to gjesteleiligheter/rom. Her vil det bli mulighet for beboerne i Ladebyhagen til å leie en leilighet eller et gjesterom dersom de får besøk av familie og venner.



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.



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 VIIs. 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.







Helt nytt

9 grunner til å velge ny OBOS-bolig:
Les mer på **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

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.

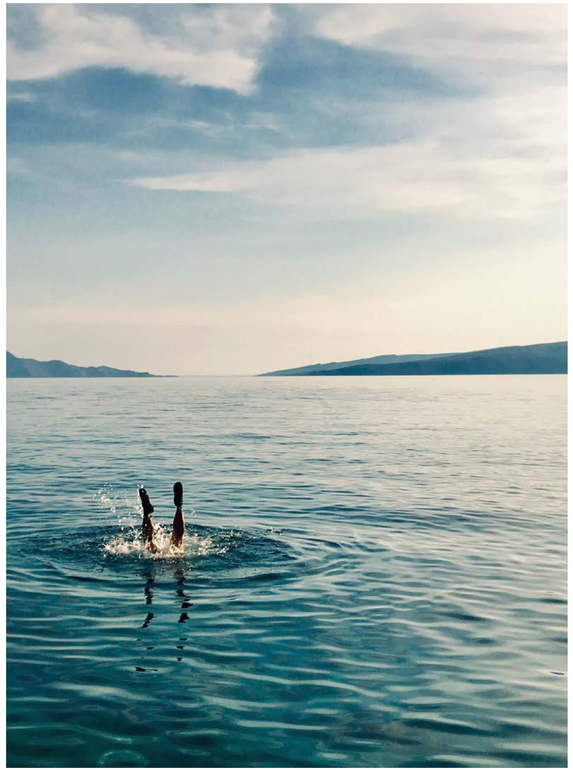
Fargetrender kommer og går, og det er du som bor der som gjør det vakkert ved å velge den paletten du liker best. Sett ditt personlige preg på boligen ved å blande favorittfargene dine slik at du får en behagelig og gjennomført bolig. Fortsatt usikker? Finn inspirasjon på Instagram, Pinterest, eller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







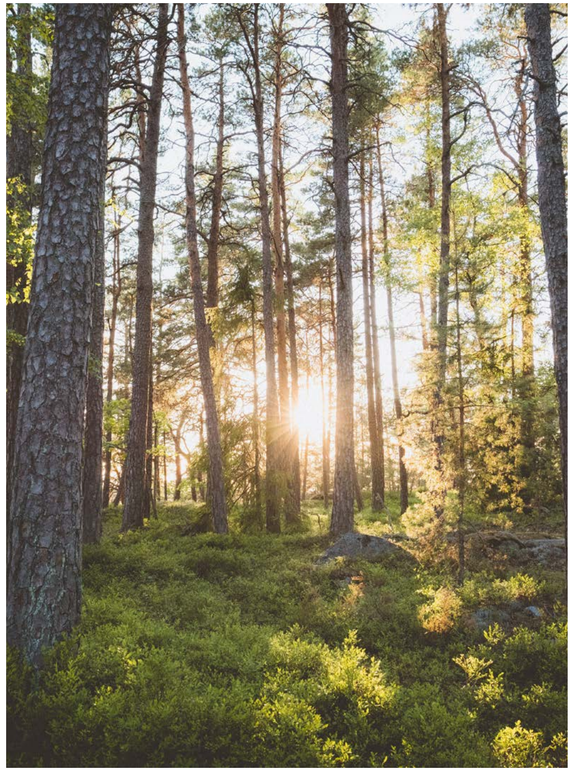
På Lade er ofte hagearbeidet i full gang før snøen har sluppet taket andre steder. Våren kommer tidlig, og dette bidrar til å gjøre Lade til en attraktiv bydel.

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

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

Nærmere våren, stranda, byen og fjorden







Best på hjemmebane

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

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

Vi gleder oss til å møte deg.





Situasjonsplan

Situasjonsplan Hus N og 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 N og M



Endringer på plan kan forekomme



Etasjeplan, Hus N



N 1009
86 m² BRA - i
4-roms H1

N 1008
64 m² BRA - i
3-roms E1

N Felles

PLAN 1 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.





N Felles

N 2011
86 m² BRA - i
4-roms H2

N 2010
63 m² BRA - i
3-roms E2

N 2009
44 m² BRA - i
2-roms A1

N 2008
59 m² BRA - i
3-roms D

PLAN 2 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.





N 3012
86 m² BRA - i
4-roms H2.1

N 3011
64 m² BRA - i
2-roms F

N 3010
44 m² BRA - i
2-roms A1

N 3009
91 m² BRA - i
4-roms I

PLAN 3 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

N 4013
96 m² BRA - i
4-roms J1



N 4012
74 m² BRA - i
3-roms G1

N 4011
44 m² BRA - i
2-roms A2

N 4010
44 m² BRA - i
2-roms A1

N 4009
91 m² BRA - i
4-roms I.2

PLAN 4 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

N 5013

96 m² BRA - i

4-roms J2



N 5012	N 5011	N 5010	N 5009
74 m² BRA - i	44 m² BRA - i	44 m² BRA - i	91 m² BRA - i
3-roms G2	2-roms A2	2-roms A1	4-roms I

PLAN 5 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD

N 6011

96 m² BRA - i

4-roms J2



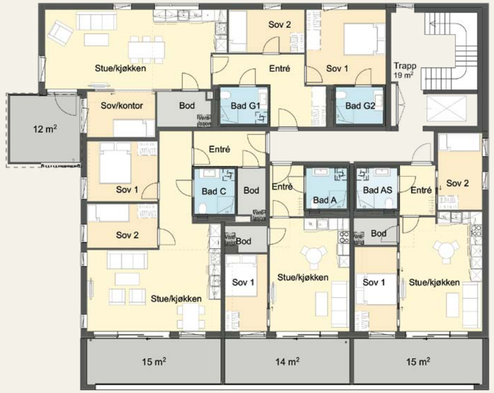
N 6010	N 6009	N 6008
74 m² BRA - i	44 m² BRA - i	52 m² BRA - i
3-roms G2.1	2-roms A2.1	3-roms B

PLAN 6 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD

N 7011
96 m² BRA - i
4-roms J3



N 7010
74 m² BRA - i
3-roms G2-2

N 7009
44 m² BRA - i
2-roms A2.1

N 7008
56 m² BRA - i
3-roms C

PLAN 7 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD

Plantegninger, Hus N

3-roms
74 m²

Leilighet	4012
Hus	N
BRA-i	74 m²
BRA-e	5,8 m²
BRA	79,8 m²
TBA	15 m²



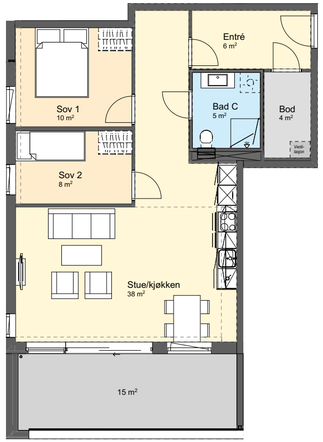
Fasade Sør



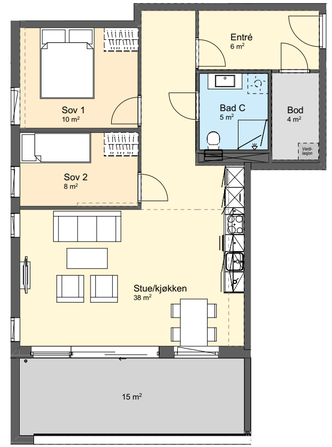
Fasade Nord



Plan 4



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

3-roms
74 m²

Leilighet	5012
Hus	N
BRA-i	74 m²
BRA-e	5,8 m²
BRA	79,8 m²
TBA	15 m²



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 5

3-roms
74 m²

Leilighet	6010
Hus	N
BRA-i	74 m²
BRA-e	5,8 m²
BRA	79,8 m²
TBA	15 m²



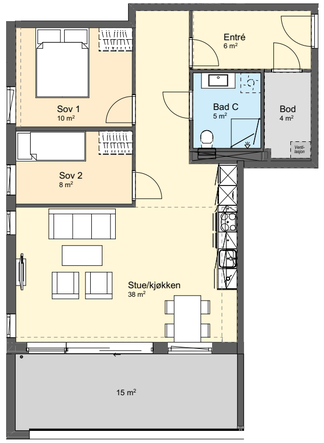
Fasade Sør



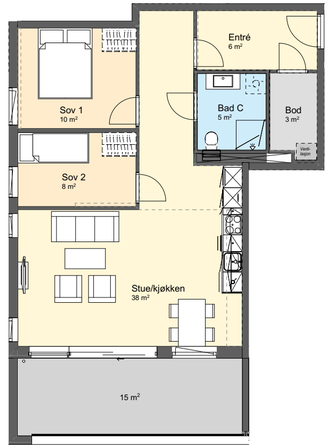
Fasade Nord



Plan 6



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

3-roms
74 m²

Leilighet	7010
Hus	N
BRA-i	74 m²
BRA-e	5 m²
BRA	79 m²
TBA	15 m²



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 7



Etasjeplan, Hus M

M 1001
80 m² BRA - i
4-roms E

M 1002
72 m² BRA - i
3-roms C

M 1003
77 m² BRA - i
3-roms D1

M 1004
77 m² BRA - i
3-roms D4

M 1005
44 m² BRA - i
2-roms A4

M 1006
45 m² BRA - i
2-roms B4

M 1007
86 m² BRA - i
3-roms F



NORD

PLAN 1 - HUS M

M 2001
80 m² BRA - i
4-roms E

M 2002
72 m² BRA - i
3-roms C

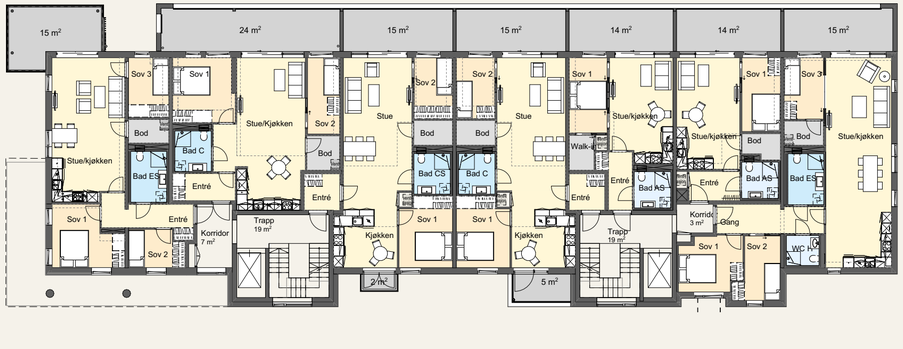
M 2003
77 m² BRA - i
3-roms D2

M 2004
77 m² BRA - i
3-roms D5

M 2005
44 m² BRA - i
2-roms A4

M 2006
45 m² BRA - i
2-roms B4

M 2007
95 m² BRA - i
4-roms G



NORD

PLAN 2 - HUS M

M 3001
99 m² BRA - i
4-roms J1

M 3002
46 m² BRA - i
2-roms B1

M 3003
44 m² BRA - i
2-roms A1

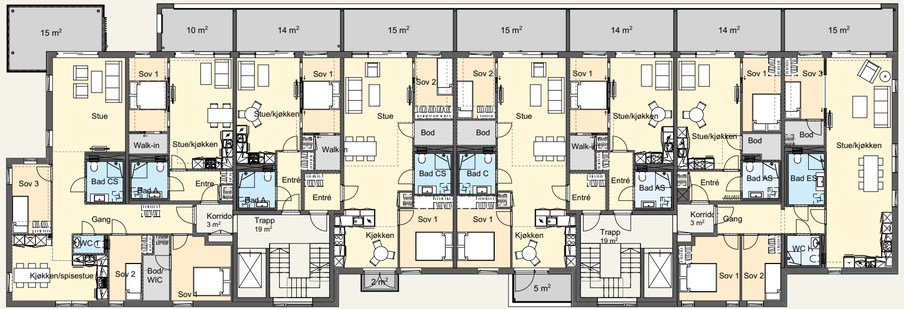
M 3004
77 m² BRA - i
3-roms D2

M 3005
77 m² BRA - i
3-roms D5

M 3006
44 m² BRA - i
2-roms A4

M 3007
45 m² BRA - i
2-roms B4

M 3008
97 m² BRA - i
4-roms H



NORD

PLAN 3 - HUS M

M 4001
99 m² BRA - i
4-roms J1

M 4002
46 m² BRA - i
2-roms B1

M 4003
44 m² BRA - i
2-roms A1

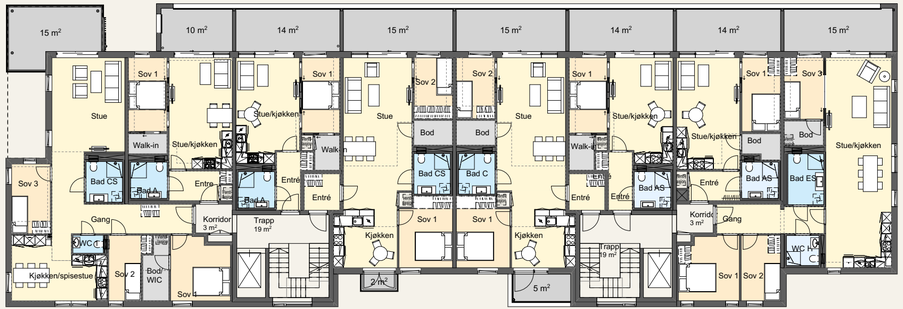
M 4004
77 m² BRA - i
3-roms D2

M 4005
77 m² BRA - i
3-roms D5

M 4006
44 m² BRA - i
2-roms A4

M 4007
45 m² BRA - i
2-roms B4

M 4008
97 m² BRA - i
4-roms H



NORD

PLAN 4 - HUS M

M 5001
99 m² BRA - i
4-roms J2

M 5002
46 m² BRA - i
2-roms B1.1

M 5003
44 m² BRA - i
2-roms A1.1

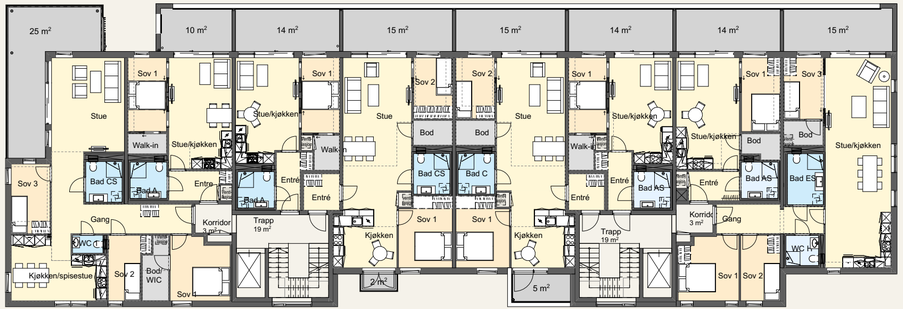
M 5004
77 m² BRA - i
3-roms D2

M 5005
77 m² BRA - i
3-roms D5

M 5006
44 m² BRA - i
2-roms A4

M 5007
45 m² BRA - i
2-roms B4

M 5008
97 m² BRA - i
4-roms H



NORD

PLAN 5 - HUS M

M 6001
99 m² BRA - i
4-roms J2

M 6002
46 m² BRA - i
2-roms B2

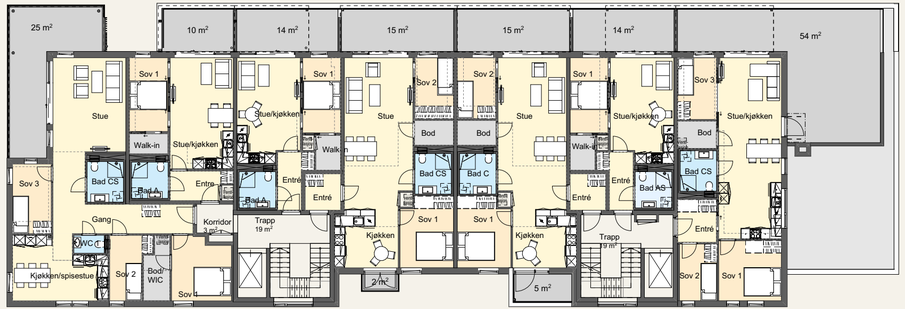
M 6003
44 m² BRA - i
2-roms A2

M 6004
77 m² BRA - i
3-roms D2

M 6005
77 m² BRA - i
3-roms D5

M 6006
44 m² BRA - i
2-roms A5

M 6007
78 m² BRA - i
4-roms I1



NORD

PLAN 6 - HUS M

M 7001
99 m² BRA - i
4-roms J3

M 7002
46 m² BRA - i
2-roms B3

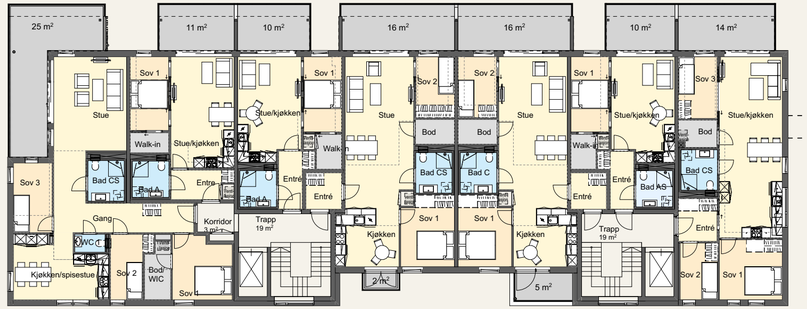
M 7003
44 m² BRA - i
2-roms A3

M 7004
77 m² BRA - i
3-roms D3

M 7005
77 m² BRA - i
3-roms D6

M 7006
44 m² BRA - i
2-roms A6

M 7007
78 m² BRA - i
4-roms I2



PLAN 7 - HUS M

NORD

Plantegninger, Hus M

3-roms
77 m²

Leilighet	2003, 3004, 6004
Hus	M
BRA-i	77 m²
BRA-e	5,6 m²
BRA	82,6 m²
TBA	17 m²



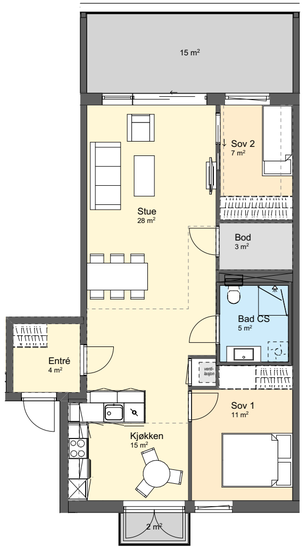
Fasade Øst



Fasade Vest

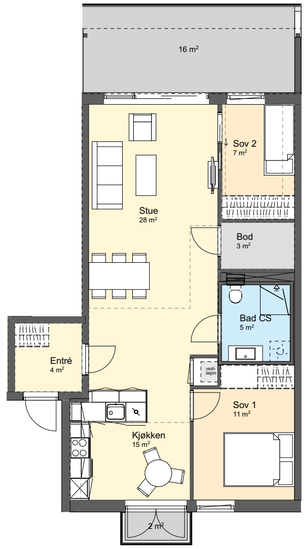


Plan 2-6



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD

3-roms
77 m²

Leilighet	7004
Hus	M
BRA-i	77 m²
BRA-e	7,4 m²
BRA	84,4 m²
TBA	18 m²



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7

3-roms
77 m²

Leilighet	4005, 6005
Hus	M
BRA-i	77 m²
BRA-e	5,6 m²
BRA	82,6 m²
TBA	20 m²



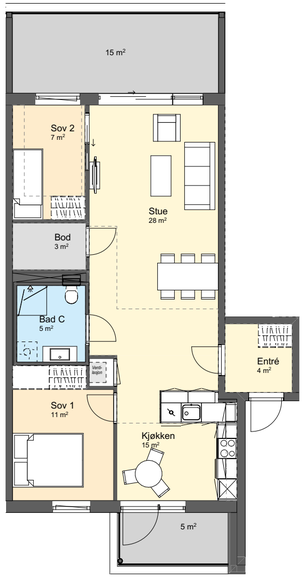
Fasade Øst



Fasade Vest

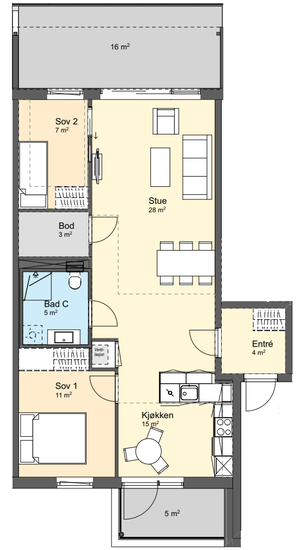


Plan 2-6



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

NORD

3-roms
77 m²

Leilighet	7005
Hus	M
BRA-i	77 m²
BRA-e	7,4 m²
BRA	84,4 m²
TBA	21 m²



Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7

3-roms
86 m²

Leilighet	1007
Hus	M
BRA-i	86 m²
BRA-e	8 m²
BRA	94 m²
TBA	15 m²



Fasade Øst



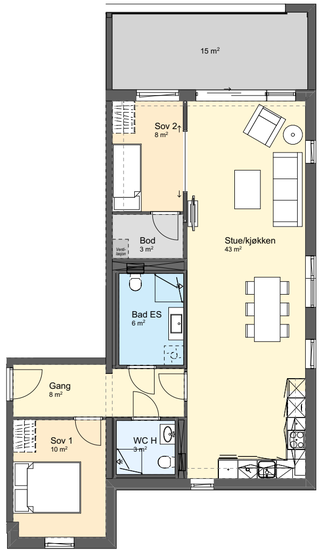
Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 1







Fasader

Ladebyhagen – Fasade nord



Ladebyhagen – Fasade vest



Ladebyhagen – Fasade sør



Ladebyhagen – Fasade øst







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





Romskjema

Romskjema

LEILIGHET	GULV	KJØKKEN	VENTILATOR	INNERDØRER	VEGGFARGE	FLIS
M1007	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Glatt Beige m/laminat benkeplate Kandia Marble og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør	Kjøkken/Stue/Sov 3 og Bod: NCS S2005-Y20R Entré: NCS 0702-Y35R Sov 1 og 2: NCS 3607-B30G	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Grigio, grå
M2003	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Stockholm m/laminat benkeplate Sandsten og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dmepelist	Kjøkken/Stue/Sov 2: NCS 0702-Y35R Entré og Bod: NCS 2509-G59Y Sov 1: NCS S2005-Y20R	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Stidio Sabbia, beige
M3004	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Glatt Beige m/laminat benkeplate Kandia Marble og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue/Sov 2 og Bod: NCS S2005-Y20R Entré: NCS 2509-G59Y Sov 1: NCS S2010-Y20R	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Grigio, grå
M4005	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Stockholm m/laminat benkeplate Sandsten og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue: NCS 0702-Y35R Entré/Sov 1: NCS S2010-Y20R Sov 2/Bod: NCS S2005-Y20R	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Stidio Sabbia, beige
M6004	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	One (sort) m/benkeplate Venice og håndtak Infinite Matt sort Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue: NCS 0702-Y35R Entré: NCS 3607-B30G Sov 1 og 2/Bod: NCS S2005-Y20R	Vegg: Ragno Slate Iron, mørk grå Gulv: Ragno Slate Iron, mørk grå

Romskjema

LEILIGHET	GULV	KJØKKEN	VENTILATOR	INNERDØRER	VEGGFARGE	FLIS
M6005	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	One (sort) m/laminat benkeplate Venice og håndtak Infinite Matt Sort Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue/Entrè og Bod: NCS S2005-Y20R Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R Entré/Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R	Vegg: Ragno Slate Iron, mørk grå Gulv: Ragno Slate Iron, mørk grå
M7004	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Mood med benkeplate Rugged Concrete og håndtak i Infinite Matt Sort Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue og Bod: NCS S2005-Y20R Entré/Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R Entré/Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R	Vegg: Ragno Studio Sabbia, beige Gulv: Ragno Studio Sabbia, beige
M7005	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Mood m/laminat benkeplate Rugged Concrete og håndtak Lounge Messing Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue/Sov 2 og entré: NCS S2005-Y20R Sov 1 og Bod: NCS 2509-G59Y Entré/Bod: NCS S2010-Y20R Sov 1 og 2: NCS 2509-G59Y	Vegg: Ragno Slate Ice, lys grå Gulv: Ragno Slate Ice, lys grå
N4012	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	One (sort) m/laminat benkeplate Venice og håndtak Infinite Matt Sort Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue: NCS S2005-Y20R Entré/Bod: NCS S2010-Y20R Sov 1 og 2: NCS 2509-G59Y Entré: NCS 2509-G59Y Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Antrasitt, mørk grå
N5012	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Glatt Beige m/laminat benkeplate Kandia Marble og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue og Bod: NCS 0702-Y35R Entré: NCS 2509-G59Y Sov 1 og 2: NCS S2010-Y20R Entré/Bod: NCS 2509-G59Y Sov 1 og 2: NCS S2005-Y20R	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Antrasitt, mørk grå

Romskjema

LEILIGHET	GULV	KJØKKEN	VENTILATOR	INNERDØRER	VEGGFARGE	FLIS
N6010	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	Glatt Beige m/laminat benkeplate Kandia Marble og håndtak Shape stål Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, beige	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue: NCS 0702-Y35R Entré/Bod: NCS 2509-G59Y Sov 1 og 2: NCS S2005-Y20R Entré/Bod: NCS S2010-Y20R Sov 1 og 2: NCS 2509-G59Y	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Antrasitt, mørk grå
N7010	Boen Eik Andante, matt lakk hvit 2 fas	One (sort) m/laminat benkeplate Venice og håndtak Infinite Matt Sort Electrolux hvitevarer	Orion Sense Safe, sort	Easy glatt hvit Stable glassdør Karm m/dempelist	Kjøkken/Stue: NCS S2005-Y20R Entré/Bod: NCS S2010-Y20R Sov 1 og 2: NCS 2509-G59Y	Vegg: Ragno Light Matt, hvit Gulv: Ragno Studio Antrasitt, mørk grå





Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

for andelsleiligheter i borettslaget
Hylleblomsttunet BRL, org.nr. 935 575 494.
LADEBYHAGEN Bygg M og N av 05.05.2026

Bygget er ferdigstilt og selges etter Lov
om avhending av fast eigedom (avhendingslova).

Meglerforetak
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054 Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49250078

Beskrivelse av Prosjektet
LADEBYHAGEN er et boligprosjekt på Lade i Trondheim. Prosjektet er bygget ut trinnvis, og trinnet som omfattes av dette prospektet er det syvende og siste. Prosjektet består totalt av 604 leiligheter.
Borettslaget inngår i byggeprosjektet Ladebyhagen byggetrinn 7, som inneholder 80 andeler, et underjordisk garasjeanlegg, selskapslokale og to gjesteleiligheter.

LADEBYHAGEN hus M og N består av 52 andelsleiligheter i hus M og 28 andelsleiligheter i Hus N.

Hus N
Plan U1: Fellesareal med sykkelparkering,
sportsboder og tekniske rom.
Plan 1-7: 28 leiligheter

Hus M
Plan U2: Sportsboder, tekniske rom og sykkelparkering.
Plan U1: Bil- og sykkelparkering.
Det er også avsatt plass for evt pakke/varelevering, bil- og sykkeldeling og andre fellesfunksjoner.
Plan 1-7: 52 leiligheter

I deler av plan 1 og 2 i Hus N er det etablert felleslokaler til bruk som møterom, selskapslokale og gjesteleilighet (2 stk). Lokalet vil være til felles bruk for hele Ladebyhagenkvartalet. Det vil tilkomme kostnader og oppgaver knyttet til drift av lokalene som må dekkes av borettslaget. Borettslaget vil kunne dekke inn disse kostnadene ved å ta betalt for utleie til øvrige beboere/selskaper i Ladebyhagen.

Adresse og matrikkelnummer
Hver leilighet er tildelt endelig matrikkelnummer med eget andelsnummer og endelig adresse.

Adresse: Håkon Magnussons gate 38 - 40 og Haakon VII's gate 7 A, 7041 TRONDHEIM.
Eiendommen: gnr. 414 bnr. 591 i Trondheim kommune.

Leiligheter for salg:
Hus M:
Leil. M1007, 1. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 40
H-nr: H0104, andelsnummer 7
Leil. M2003, 2. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 38
H-nr: H0203, andelsnummer 10
Leil. M3004, 3. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 38
H-nr: H0304, andelsnummer 18
Leil. M4005, 4. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 40
H-nr: H0401, andelsnummer 27
Leil. M6004, 6. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 38
H-nr: H0604, andelsnummer 42
Leil. M6005, 6. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 40
H-nr: H0601, andelsnummer 39
Leil. M7004, 7. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 38
H-nr: H0704, andelsnummer 49
Leil. M7005, 7. etg., adresse: Håkon Magnussons gate 40
H-nr: H0701, andelsnummer 50

Hus N:
Leil. N4012, 4. etg., adresse: Håkon VII's gate 7 A
H-nr: H0404, andelsnummer 66
Leil. N5012, 5. etg., adresse: Haakon VII's gate 7A
H-nr. H0504, andelsnummer: 71
Leil. N6010, 6. etg., adresse: Haakon VII's gate 7 A
H-nr: H0603, andelsnummer 75
Leil. N7010, 7. etg., adresse: Haakon VII's gate 7 A
H-nr: H0703, andelsnummer 79

Byggeår
2025

Tomt
1322 kvm. felles eiertomt. Tomten disponeres av andeleierne i fellesskap eller ev. i henhold til vedtekter.

Regulering
Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan. Eiendommen omfattes også av detaljregulering "Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr./bnr 414/389 og 413/127 m.fl.", datert 26.10.2017 (planID r20150014). Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med reguleringsplan.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag jfr. lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

Vei-vann-avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

Forurensing i grunn
Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset som medfører behov for tiltak.
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for leilighetene datert 16.02.2026.

Visning
Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no, www.obos.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

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

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

Andelskapital til borettslaget	Kr	5.000,-
Registrering av pant i borettsregisteret, p.t.	Kr	545,-
Registrering av hjemmel i borettsregisteret, p.t.	Kr	545,-
Gebyr panteattest	Kr	260,-
Utskriftsgebyr	Kr	28,-

Dokumentavgift av andel tomteverdi pr. leilighet:
M1007: kr. 14.740,-, **M2003:** kr. 13.510,-,
M3004: kr. 13.510,-, **M4005:** kr. 13.510,-,
M6004: kr. 13.510,-, **M6005:** kr. 13.510,-,
M7004: kr. 13.510,-, **M7005:** kr. 13.510,-,
N4012: kr. 11.280,-, **N5012:** kr. 13.100,-,
N6010: kr. 13.100,-, **N7010:** kr. 13.100,-.

Ev. økning i offentlige omkostningene dekkes av kjøper.

Kommunale avgifter og formuesverdi
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Borettslaget/forretningsfører
Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget Hylleblomsttunet BRL, org.nr. 935 575 494. Borettslagets forretningsfører er OBOS.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i vedtektene.

Forretningsfører følger opp innbetaling av felleskostnader samt fører regnskap for borettslaget. De vil også utstede årsoppgaver til selvangivelse for hver enkelt andelsleilighet.

Forkjøpsrett/godkjenning
Det er krav om forkjøpsrett i vedtektene, men gjelder ikke ved overføring av andel direkte fra utbygger til kjøper.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det er fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

OBOS har som utgangspunkt at alle som kjøper bolig i et OBOS tilknyttet borettslag har til hensikt selv å bo i boligen. Hovedregelen er at man kan kun eie en OBOS-bolig av gangen. Det gjøres oppmerksom på at alle eiere av boligene i borettslaget må være medlem av OBOS. Bli OBOS- medlem på obos.no.

Felleskostnader/pris
Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av borettslagets felleskostnader.

Pris/Felleskostnader pr. mars 2026:

Leil nr:	Fellesgjeld	Salgssum /innskudd	Total Kjøpesum eks. omk.	Medfølger P-plass	* Driftskostnader	*Kapital kostnad/ Renter fellesgjeld	Totale Felleskostnader	Stipulerte felleskostander etter avdragsfri periode 2035
Leil. M1007	kr 2.950.000	kr 3.000.000	kr 5.950.000	NEI	kr 4.833,31	kr 12.235,12	kr 17.068,43	kr 21 726,00
Leil. M2003	0	kr 5.890.000	kr 5.890.000	NEI	kr 5.292,31	kr	kr 5.292,31	kr *
Leil. M3004	kr 2.975.000	kr 3.015.000	kr 5.990.000	NEI	kr 4.572,31	kr 12.338,81	kr 17.208,12	kr 21.610,00
Leil. M4005	0	kr 6.090.000	kr 6.090.000	NEI	kr 4.572,31	kr	kr 4.572,31	kr *
Leil. N4012	kr 2.950.000	kr 2.840.000	kr 5.790.000	NEI	kr 4.485,31	kr 12.235,12	kr 16.720,43	kr 21.377,00
Leil. N5012	kr 3.050.000	kr 3.100.000	kr 6.150.000	NEI	kr 4. 485,31	kr 12.660,29	kr 17.145,60	kr 21.972,00
Leil. M6004	0	kr 6.490.000	kr 6.490.000	NEI	kr 4.572,31	kr	kr 4.572,31	kr *
Leil. M6005	kr 3.265.000	kr 3.225.000	kr 6.490.000	NEI	kr 4.572,31	kr 13.375,69	kr 17.948,00	kr 23.073,00
Leil. N6010	0	kr 6.390.000	kr 6.390.000	NEI	kr 4.485,31	kr	kr 4.485,31	kr *
Leil. M7004	kr 3.375.000	kr 3.415.000	kr 6.790.000	NEI	kr 4.572,31	kr 13.997,82	kr 18.570,00	kr 23.952,00
Leil. M7005	0	kr 6.790.000	kr 6.790.000	NEI	kr 4.572,31	kr	kr 4.572,31	kr *
Leil. N7010	0	kr 6.650.000	kr 6.650.000	NEI	kr 4.485,31	kr	kr 4.485,31	kr *

* Totale felleskostnader består av: Driftskostnader
og renter fellesgjeld

*Driftskostnader består av: Kontingent utomhus kr. 200,-, bruksrett p-kjeller kr. 30,-, bod kr. 150,-, kommunale avgifter, personalkostnader/revisjonshonorar, offentlige avgifter, forsikring på bygning(er), renhold av fellesarealer, snømåking, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

* Stipulerte felleskostnader etter avdragsfri periode 2036 for leil. M2003, M4005, M6004, N6010, M7005 og N7010 tar utgangspunkt i dagens felleskostnader og vil øke i takt med, eller noe over, konsumprisindeksen.

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

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.

*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 som er vist i prislisten er beregnet med den gjeldende rentesats.

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

Oppvarming, strøm og eget varmtvann kommer i tillegg til oppgitt totale felleskostnader iht. målt forbruk. Fjernvarmeanlegg og oppvarming faktureres som a-konto-beløp pr. mnd. kr. 1.200,-, med årlig avregning basert på faktisk forbruk. Kostnaden vil dermed variere.

Avdrag fellesgjeld fra år 2035 er stipulerte og basert på dagens vilkår.

Felleskostnader er oppgitt av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Bygningsmassen er forsikret i Tryg, med polisenr.: 3772084.

På vegne av borettslaget har Selger inngått avtale med OBOS Nett om etablering, drift og vedlikehold, samt tilkobling til OBOS Nett sin tjenesteplattform. Med OBOS Nett får boligselskapet og beboerne mulighet til å velge mellom flere tjenesteleverandører innen TV og forskjellige bredbåndshastigheter i samme nett. Selger tar forbehold om bindingstid på 5 år fra ferdigstillelse. Tjenestetilbudet er i stadig utvikling. Den enkelte beboer kan før overtakelse av boligen selv velge sin bredbåndshastighet- og/eller TVleverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndsleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell IP-fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til borettslaget faktureres over felleskostnadene

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører mars 2026. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter mars 2026 ikke fremkommer.

Sikring mot tap av felleskostnader
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Sikringsordningen skal oppfylle kravene som følger av lov om borettslag kapittel 5 VII og av forskrift (FOR-2010-12-15-1694) om minstekrav til sikringsordninger i borettslag. Forskriften fastsetter i § 2 følgende krav til sikringsordningen:

a. Sikringa må dekkje tap knytta til den einskilde andelen for minst 24 månader rekna frå første månaden tapet oppsto.
b. Sikringa i det einskilde rekneskapsåret skal minst svara til 15 prosent av dei årleg fastsette felleskostnadene i burettslaget for forrige rekneskapsår. Oppstår tap i det første driftsåret, skal felleskostnadene på avtaletidspunktet leggjast til grunn. Sikring som omtala i denne bokstaven skal uansett ikkje vera lågare enn tilsvarande fire gonger grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.
c. Eigenandel kan ikkje vere høgare enn ti prosent av sikringa etter bokstav a og b. For tap knytta til den einskilde andelen kan det likevel krevjast eigenandel svarande til 1/10 av grunnbeløpet i folketrygda på avtaletidspunktet.
d. Avtalar om sikring som ikkje er omfatta av forsikringsavtaleloven, kan tilbydaren berre seie opp skriftleg med frist på minst seks månader.

Fellesgjeld
Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Borettslagets totale fellesgjeld pt. utgjør kr. 133.720.000,-

Spesifikasjon av lån
Fellesgjeld er finansiert av OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån og løper med flytende rente.
Renter på felleslån betales av Borettslagene via inntekter fra andelseiernes månedlige innbetalinger av felleskostnader.
Renter på fellesgjeld er pr d.d. 4,89 % med 10 års avdragsfrihet og 40 års løpetid.

Man får skattefradrag på renter andel fellesgjeld, forutsatt skattepliktig inntekt. Avdrag på fellesgjeld vil begynne å løpe fra år 2035. Beregnet avdrag etter avdragsfri periode fremgår under punkt om Felleskostnader.

For utfyllende informasjon må forretningsfører/megler kontaktes.

Andel felles formue
Da borettslaget er nylig oppstartet, foreligger ikke andel felles formue på nåværende tidspunkt.

IN-Ordning
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?
• 2 ganger årlig, minimum kr 60 000,- (mars og september)

Ved innbetaling i forbindelse med ferdigstillelse 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.

Utbygger har inngått IN-avtale på leilighet og nedbetalt hele fellesgjelden på følgende leiligheter M2003, M4005, M6004, N6010, N7010. Disse innbetalingene 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. misligholdt 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.

Vedtekter
Vedtekter er vedtatt i stiftelsesmøte den 07.04.2025.

Vedtekter følger som vedlegg til salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektene som grunnlag for avtalen.

Eventuelle forslag til endringer kan fremmes i henhold til vedtektene og borettslagsloven på senere møte.

Parkering/bod
Ladebyhagen garasjesameie er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel.
Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkel (boligseksjon), for alle eiendommer med rettigheter til Ladebyhagen Garasjesameie sin eiendom. Eierandelene er knyttet til hele sameiets eiendom, herunder fellesrom/ fellesområder, boder og installasjoner. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser og antall boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:
En bod tilsvarer en eierandel på 1/611 og en garasjeplass tilsvarer 2/611.
Nevner utvides trinnvis iht. utvidelsen av eiendommen (utbygging av nye byggetrinn). Nevner ajourføres av styret eller forretningsfører uten vedtak på årsmøte.
Sameiere er seksjonseiere i følgende boligselskap og utbyggingsselskap:

Sameiet Morelltunet org.nr. 925 540 366
Sameiet Solbærtunet org.nr. 929 272 161
Ripsbærtunet Borettslag org.nr. 929 096 398
Tindvedtunet Borettslag org.nr. 931 192 310
Hylleblomsttunet Brl org.nr. 935 575 494
OBOS Nye Hjem AS (utbyggingsselskapet) org.nr. 935 283 280

Seksjoner i de tilknyttede boligsameiene, som ikke har rettigheter til garasjen, gnr 414 bnr 564, gjennom ideell andel, vil få tinglyst en bruksrett og adkomstrett ifm. sykkelparkering.

Alle leiligheter har mulighet for kjøp av parkeringsplass. Kjøp av parkeringsplass må avklare ved kjøp av leilighet. Parkeringsplass koster kr 450 000,-. Drift og vedlikehold av parkeringsplass på ca kr 300,- pr mnd. tilkommer. Konf.. megler for ledige p-plasser.

Parkeringsplasser som er fullfinansiert av kjøper kan omsettes innad i borettslaget. Det blir nedfelt i borettslagets vedtekter hvem som har bruksrett til parkeringsplass.

Selger beholder eiendomsretten (bruksretten) til usolgte parkeringsplasser og boder i borettslagets eiendom, og står fritt til å selge disse til andelseiere i borettslaget og til fremtidige borettslag/sameier i Ladebyhagen også etter at eiendommen er overskjøtet til borettslaget. Dersom det finnes usolgte parkeringsplasser i prosjektet etter ferdigstillelse av siste byggetrinn, kan Selger også selge parkeringsplassene til andre enn beboere i prosjektet.

Det er avsatt egne arealer til sykkelparkering i kjeller, i tillegg til utendørs sykkelparkering.

Det leveres en sportsbod på cirka 5 m². Bodene er hovedsakelig plassert i forbindelse med parkeringsetasje eller underetasjer.

Ledige boder
Det er mulighet til å kjøpe ekstra sportsboder. Antallet ekstra sportsboder er begrenset og tilbudet varer til alle boder er solgt. Det gjøres også oppmerksom på at boden som følger med leiligheten ikke vil ligge i tilknytning til eventuell ekstra bod som kjøpes i tillegg. Ta kontakt med megler for mer informasjon. Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasjeplasser og boder.

Ladebyhagen Fellessameie
Gjennom sitt medlemskap er man pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter.

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å forvalte felles uteoppholdsareal, lekeområder, sykkelparkering, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for hele eiendommen gnr. 414 bnr. 389 i Trondheim kommune.

Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal er fordelt på medlemmene. Vedtekter for Ladebyhagen Fellessameie ligger vedlagt.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av uteareralet, skal for egen regning vedlikeholde dette uteareralet.

I borettslagets vedtekter er det fastsatt at eier må ha styrets samtykke før det kan foretas endringer av uteareralet (sette opp gjerde eller andre faste innretninger, legge heller, plante busker etc.) De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. utomhus arealene med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av alle boligene på hele Ladebyhagen. Kostnadene til drift og vedlikehold av utomhusarealene dekkes av borettslagene og sameiene i fellesskap.

Utleie
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5.Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer prosjektselger ved spørsmål.

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

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

Forbehold
Selger står fritt til å akseptere eller avslå enhver kjøpsbekreftelse, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper. Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overtakelse eller senere.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Bostart- og Deleieavtaler: OBOS BBL, org.nr. 937 052 766

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Heftelser
Det er lovbestemt panterett til borettslaget.
Det skal ved hjemmelsoverføringen til borettslaget ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger/ utbygger har gitt til megler og evt. takstmann, samt opplysninger opprinnelig innhentet fra selger/utbygger og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Selgerens eventuelle mangelsansvar og kjøperens undersøkelsesplikt reguleres av bestemmelsene i avhendingsloven kapittel 3. Ved salg til profesjonelle kjøpere gjelder ikke avhendingslovens kapittel 3 med unntak av § 3-7 og 3-8.

Eierforhold
Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne.

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at øvrige andelseiere må dekke dette.

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

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

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.
Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse eller ikke innbetaler oppgjør ved overtakelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg).
Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap.

Energimerking
Energiattest er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.

Arealoppmåling
Arealoppmåling er foretatt av Takst-Forum Trøndelag AS, dato 08.12.2025.

Hus M:	BRA-i (kvm.)	BRA-e (ca. kvm.)	BRA (kvm.)
Leil. M1007:	87	5	92
Leil. M2003:	78	5	83
Leil. M3004:	78	5	83
Leil. M4005:	78	5	83
Leil. M6004:	78	5	83
Leil. M6005:	78	5	83
Leil. M7004:	78	5	83
Leil. M7005:	78	5	83
Hus N:			
Leil. N4012:	75	5	80
Leil. N5012:	75	5	80
Leil. N6010:	75	5	80
Leil. N7010:	75	5	80

Transport/endring av avtalen
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blancoskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Endringer i gebyr/omkostninger
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Vedlegg til kontrakt
Vedtekter, energiattest, arealoppmåling og kommunal informasjon er vedlegg.

Avtaleforholdet reguleres av avhendingslova og borettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket 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 kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.
Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks mva.) som belastes selger
Provisjon: 0,8 % av total salgssum pr. enhet / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet

I tillegg belastes selger Oppdragsgebyr kr. 20.000,- for hele byggetrinnet.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 Midt-Norge formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Forsikringen har ingen egenandel. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshusetsom omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Fastpris
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.

Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP
for borettslaget Hylleblomsttunet BRL
Leil. nr. _____

Innskudd iht. prisliste:
Kr _____ /
Fellesgjeld iht. prisliste:
Kr _____
+ omkostninger iht prisliste

Stipulert bokostnad pr mnd iht. prisliste:
Kr _____

Eventuelle forbehold:
_____

_____

FINANSIERING

Bank:
Kontaktperson:

E-post / Tlf: _____

_____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig

☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebank 1

☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp på ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med

Kjøper plikter å fremlegge, en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Navn:
_____
Personnr. (11 siffer):
_____
Tlf.:
_____
E-post:
_____
Adresse:
_____
Postnr.:
_____
Poststed:
_____
Sted, dato:
Underskrift
_____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Navn:
_____
Personnr. (11 siffer):
_____
Tlf.:
_____
E-post:
_____
Adresse:
_____
Postnr.:
_____
Poststed:
_____
Sted, dato:
Underskrift
_____
Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



Grønt boliglån i OBOS-banken

- OBOS-banken hjelper deg med finansieringen
- 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

OBOS Banken

LADEBYHAGEN

ladebyhagen.no

Prosjektselger
Jan Erik Fjeldseth
Tlf: 932 54 144

jan.erik.fjeldseth@obos.no

OBOS