

LADEBYHAGEN

Byggetrinn 7 – Hus M og N



Illustrasjon - avvik vil forekomme på alle 3D bilder

NØKKELINFORMASJON

Adresse

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

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

Tomt

Felles eiendomstomt

Prospekt er utarbeidet av Nonspace, oktober 2025



Innhold

80 Flotte boliger	4
Hvor mye plass vil du ha?	6
Bo mellom fjorden og byen	8
Et tun i blomst	10
Helt nytt	13
Et kjøkken fullt av muligheter	14
Våre beste interiørtips	16
Tidlig vår på Lade	18
Best på hjemmebane	21
BREEAM Very good miljøsertifisering og Grønt boliglån	22
Situasjonsplan	25
Etasjeplan, Hus N	29
Plantegninger, Hus N	37
Etasjeplan, Hus M	61
Plantegninger, Hus N	69
Fasader	97
Leveransebeskrivelse	101
Romskjema	109
Kjøpsbetingelser	117

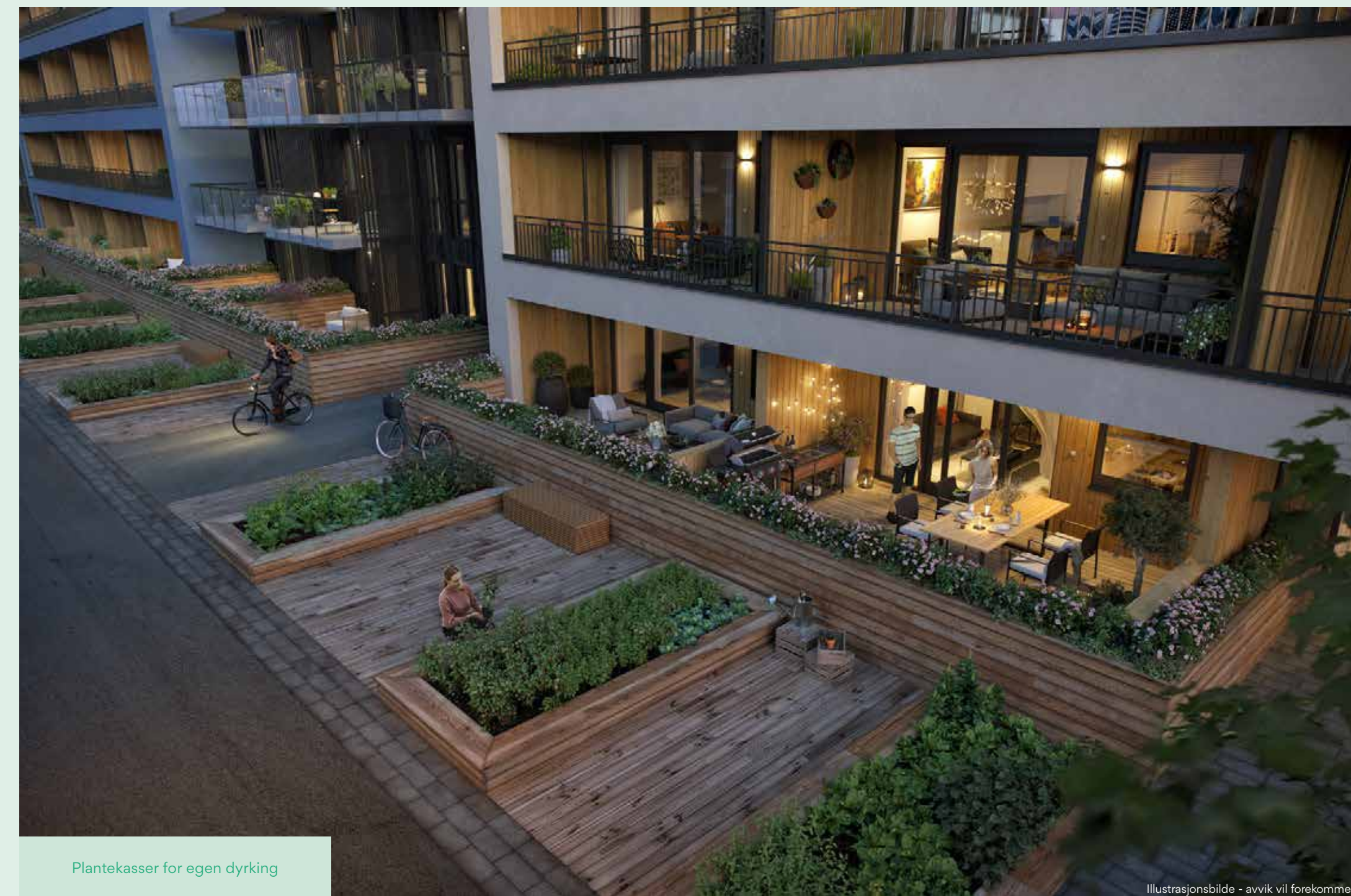


Nye borettslags- leiligheter i Ladebyhagen

80 FLOTTE BOLIGER

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

Velkommen til Ladebyhagen.



Plantekasser for egen dyrking



LEILIGHETER

Hvor mye plass vil du ha?

Velg mellom luftige og romslige 2, 3 og 4 roms leiligheter fra 43 til 100 kvm. 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.



Bildet viser felleslokale i 1. etg. i hus N. Illustrasjon, 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.



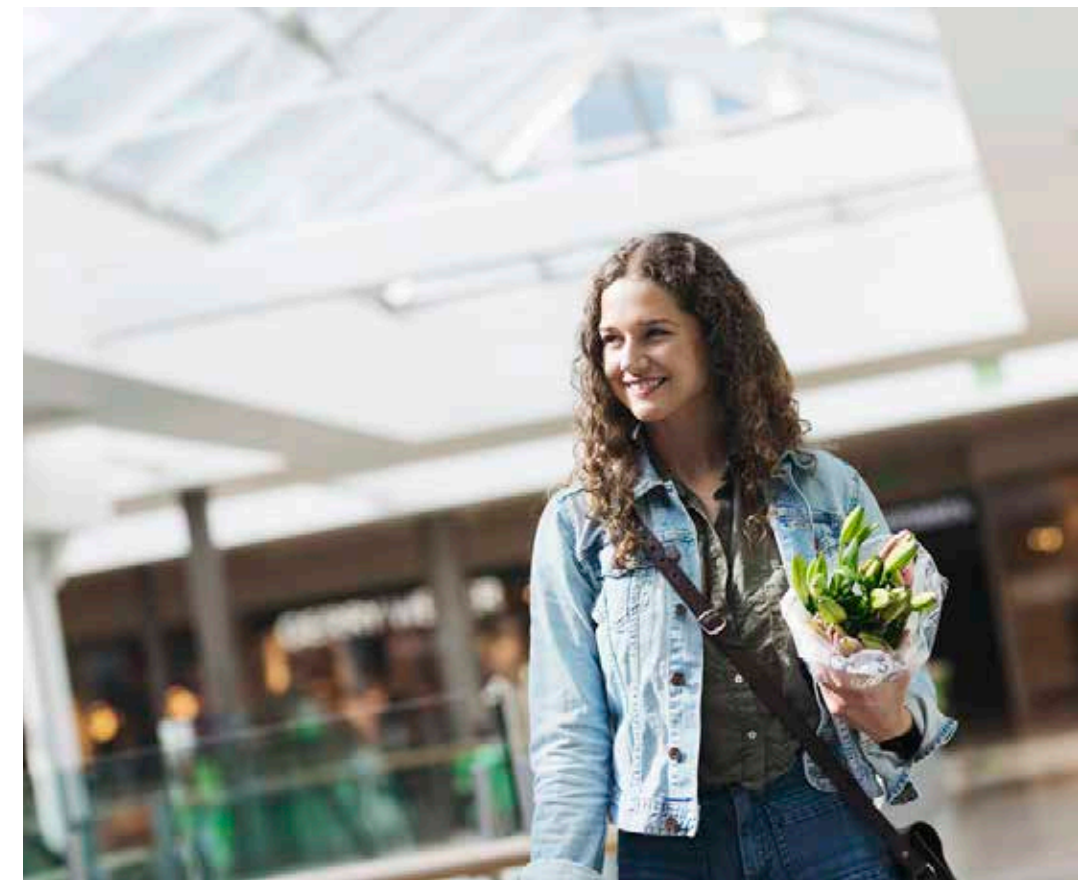
Nær sentrum

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 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 kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator tilpasset kjøkkenets størrelse.



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

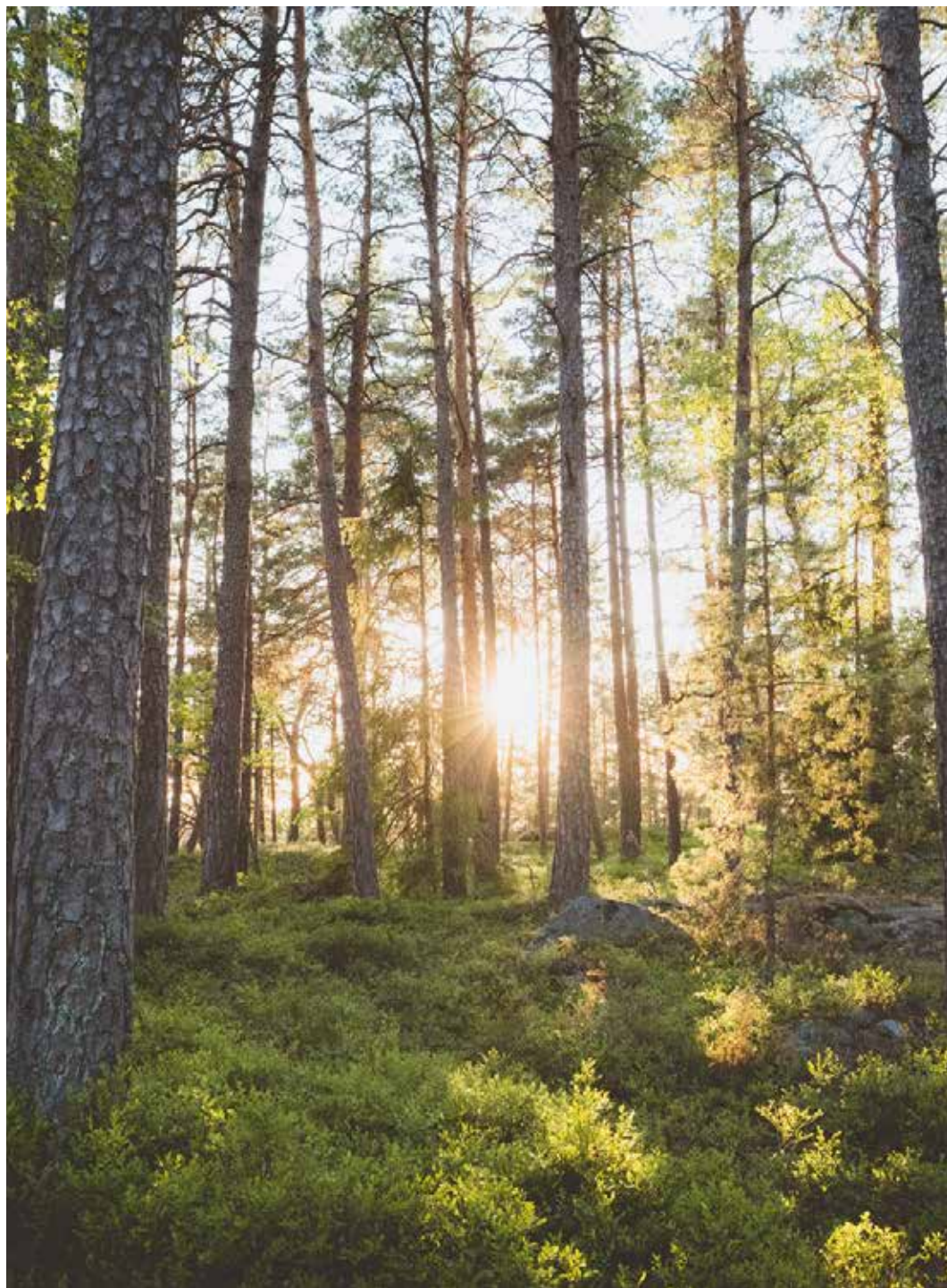
På Lade er ofte hagearbeidet i full gang før snøen har sluppet taket andre steder. Våren kommer tidlig, og dette bidrar til å gjøre Lade til en attraktiv bydel.

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

Det vil bli etablert plantekasser 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 bølgene.

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

Mobilitet

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. Bildelingsordninger som tilbys i området sørger for at man kan leie bil når man har behov for det. Alle beboere som har parkeringsplass har mulighet til å bestille ladepunkt som tilvalg.

Miljøvennlige energiløsninger

Alle boliger er utstyrt med 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 avfallsløsninger bidrar også positivt til å redusere klimaavtrykket.

El-sykler til utlån

12 stk el-sykler er tilgjengelig for beboere i Ladebyhagen.





Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

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 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.



PLAN 4 - 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

N 5013
96 m² BRA - i
4-roms J2



N 5012
74 m² BRA - i
3-roms G2

N 5011
44 m² BRA - i
2-roms A2

N 5010
44 m² BRA - i
2-roms A1

N 5009
91 m² BRA - i
4-roms I

PLAN 5 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.



N 6011
96 m² BRA - i
4-roms J2



N 6010
74 m² BRA - i
3-roms G2.1

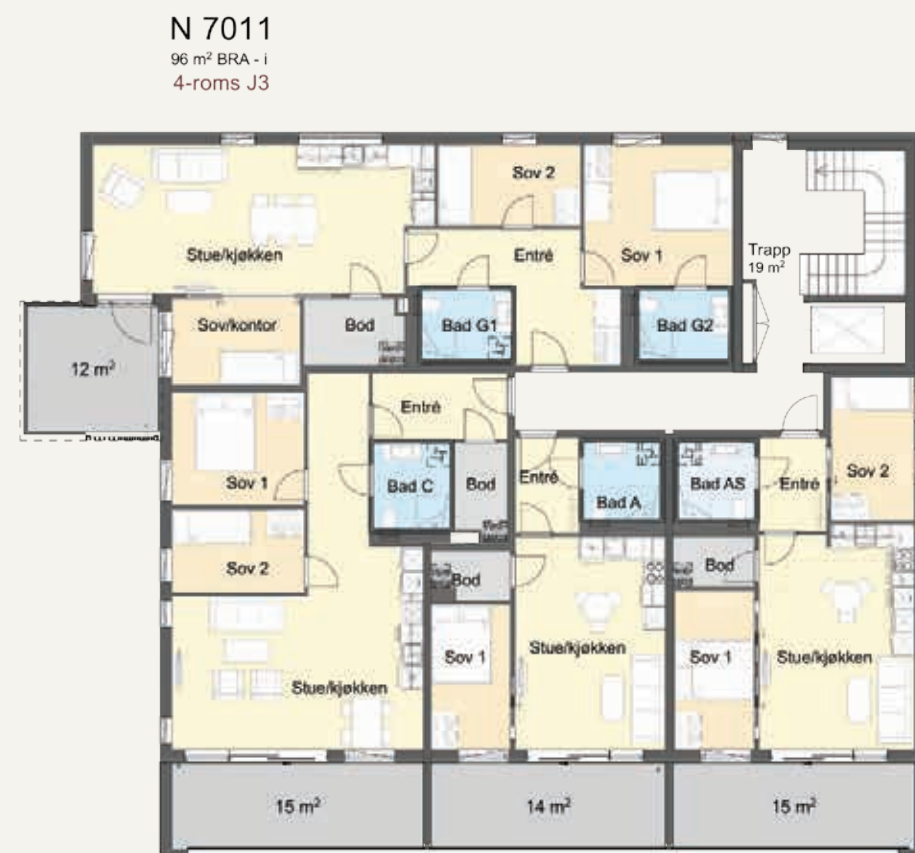
N 6009
44 m² BRA - i
2-roms A2.1

N 6008
52 m² BRA - i
3-roms B

PLAN 6 - HUS N

Illustrasjon, endringer kan forekomme.





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



Plantegninger, Hus N

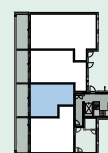
2-roms

44 m²

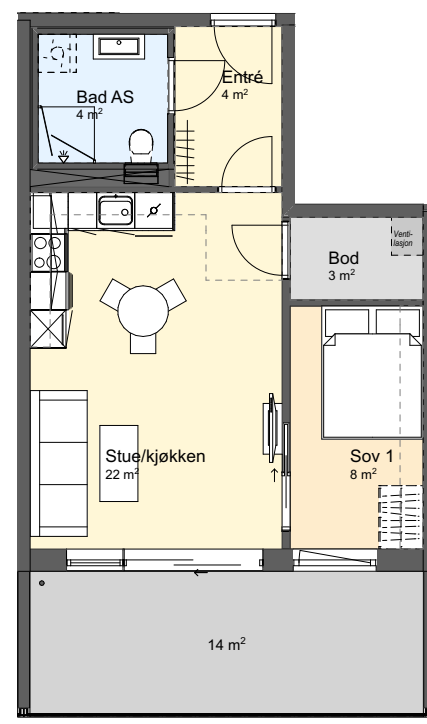
Leilighet	2009, 3010, 4010, 5010
Hus	N
BRA-i	44 m ²
BRA-e	4,7 m ²
BRA	48,7 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Sør



Plan 2-5



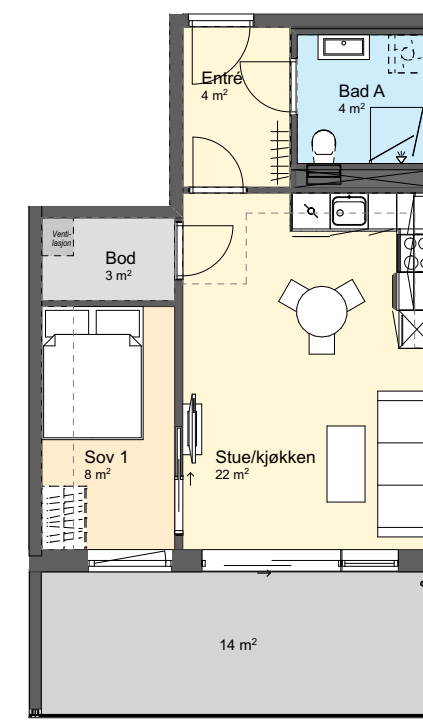
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



2-roms

44 m²

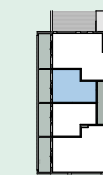
Leilighet	4011, 5011
Hus	N
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	49 m ²
TBA	14 m ²



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Sør



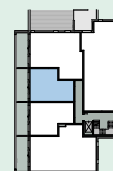
Plan 4-5

2-roms 44 m²

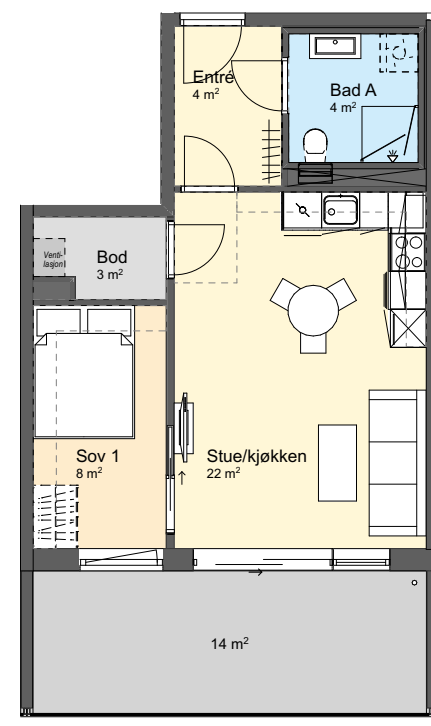
Leilighet	6009, 7009
Hus	N
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	49 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Sør



Plan 6-7



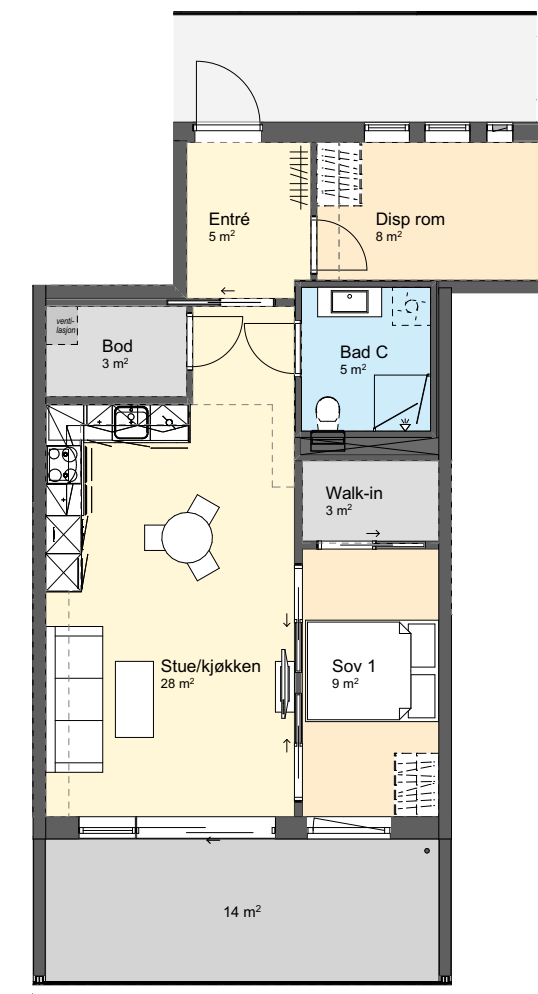
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Illustrasjon, endringer kan forekomme.

2-roms 64 m²

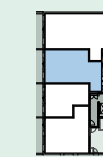
Leilighet	3011
Hus	N
BRA-i	64 m ²
BRA-e	5,5 m ²
BRA	69,5 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 3

3-roms 52 m²

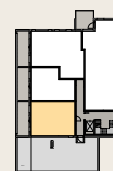
Leilighet	6008
Hus	N
BRA-i	52 m ²
BRA-e	5,1 m ²
BRA	57,1 m ²
TBA	15 m ²



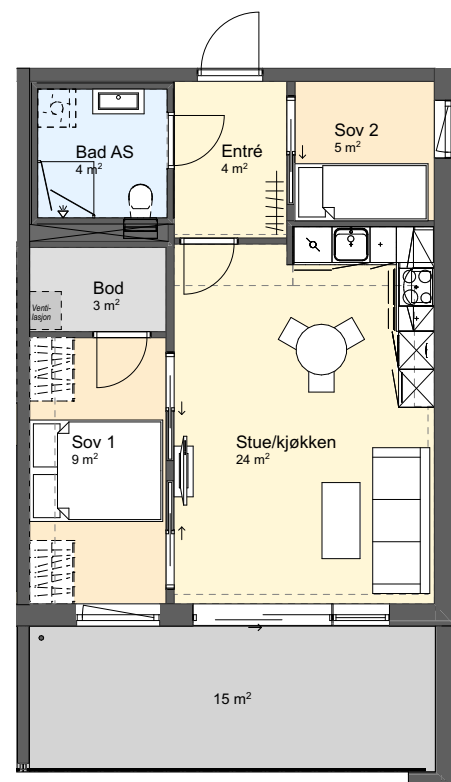
Fasade Sør



Fasade Øst



Plan 6

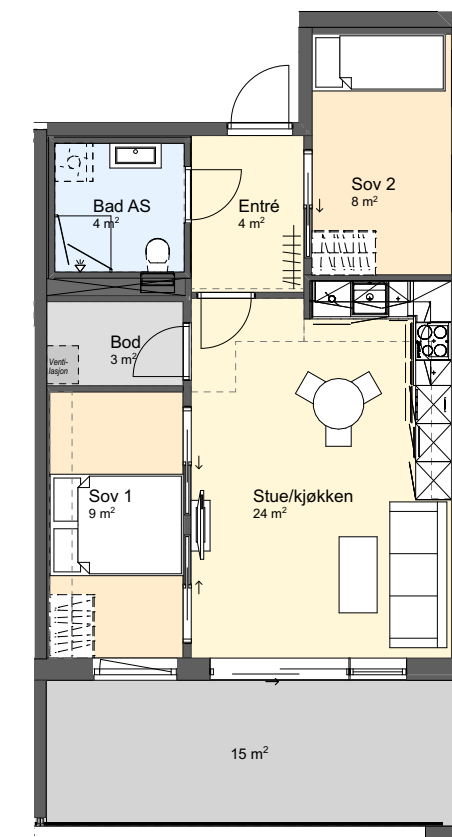


Illustrasjon, endringer kan forekomme.



3-roms 56 m²

Leilighet	7008
Hus	N
BRA-i	56 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	61 m ²
TBA	15 m ²



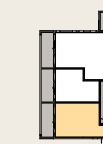
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Sør



Fasade Øst



Plan 7

3-roms 59 m²

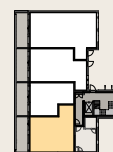
Leilighet	2008
Hus	N
BRA-i	59 m ²
BRA-e	5,5 m ²
BRA	64,5 m ²
TBA	15 m ²



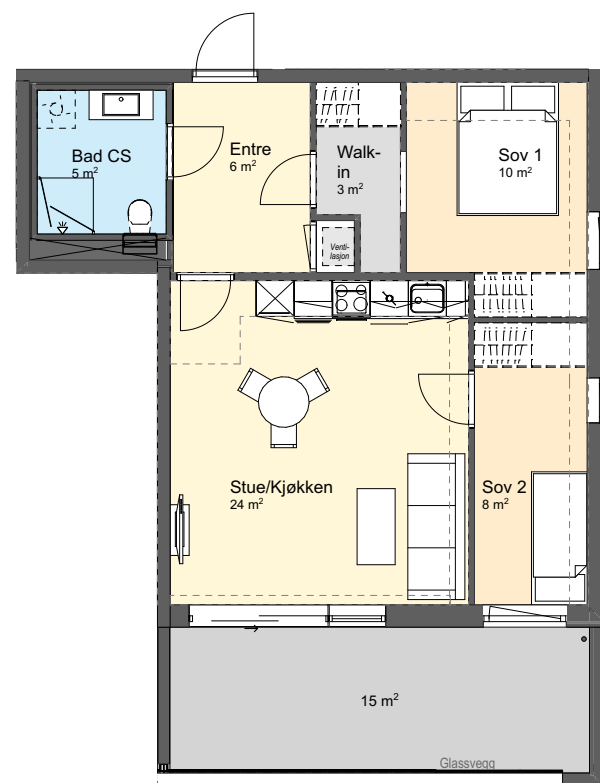
Fasade Sør



Fasade Øst



Plan 2



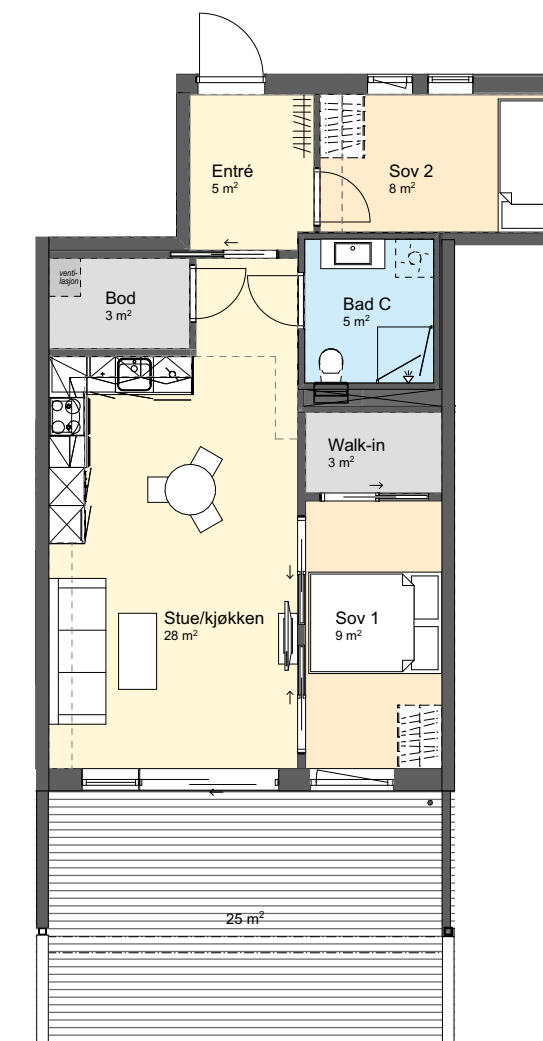
Denne leilighetstypen har en fast glassvegg på deler av balkongen.

Illustrasjon, endringer kan forekomme.



3-roms 64 m²

Leilighet	1008
Hus	N
BRA-i	64 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	69,6 m ²
TBA	25 m ²



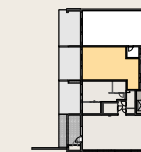
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 1

3-roms 63 m²

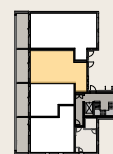
Leilighet	2010
Hus	N
BRA-i	63 m ²
BRA-e	5,5 m ²
BRA	68,5 m ²
TBA	14 m ²



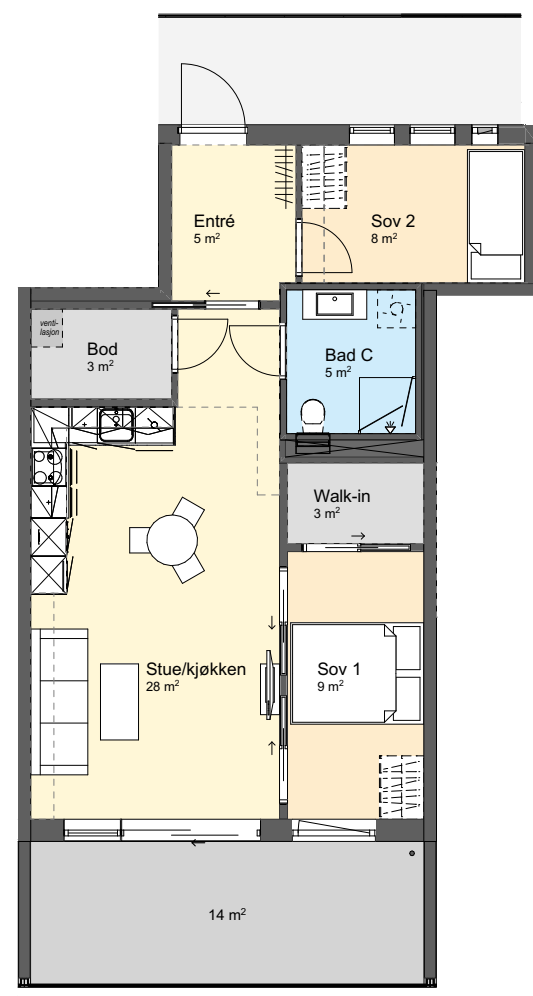
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 2

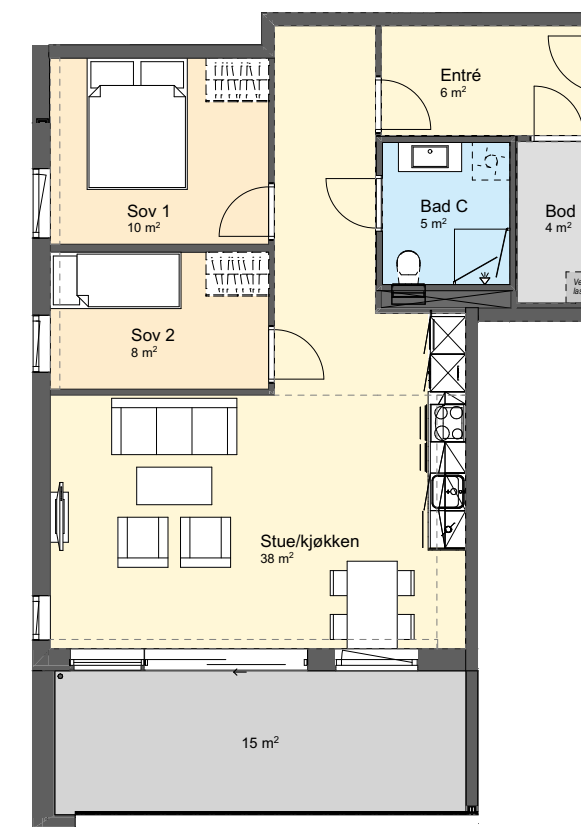


Illustrasjon, endringer kan forekomme.



3-roms 74 m²

Leilighet	4012
Hus	N
BRA-i	74 m ²
BRA-e	5,8 m ²
BRA	79,8 m ²
TBA	15 m ²



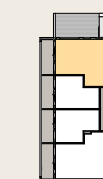
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 4

3-roms 74 m²

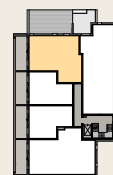
Leilighet	5012
Hus	N
BRA-i	74 m ²
BRA-e	5,8 m ²
BRA	79,8 m ²
TBA	15 m ²



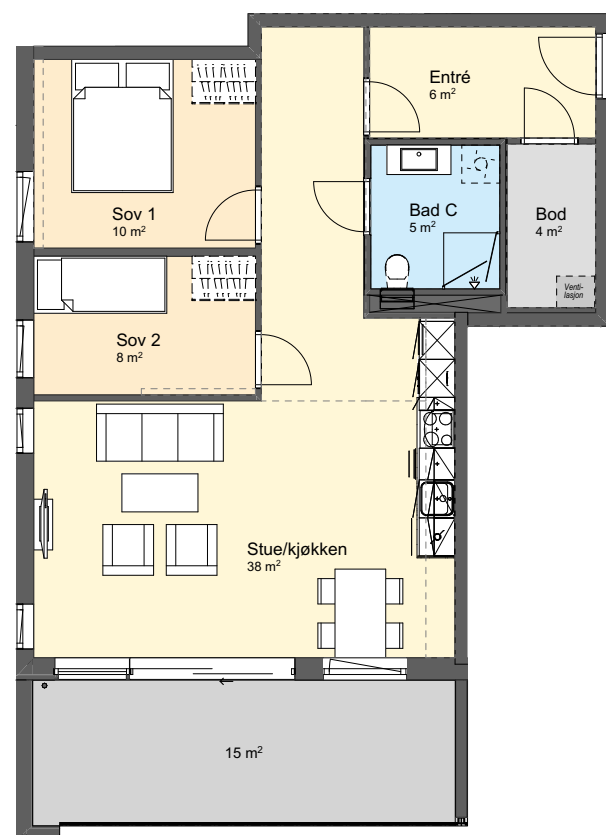
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 5



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



3-roms 74 m²

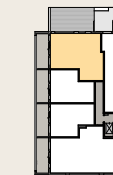
Leilighet	6010
Hus	N
BRA-i	74 m ²
BRA-e	5,8 m ²
BRA	79,8 m ²
TBA	15 m ²



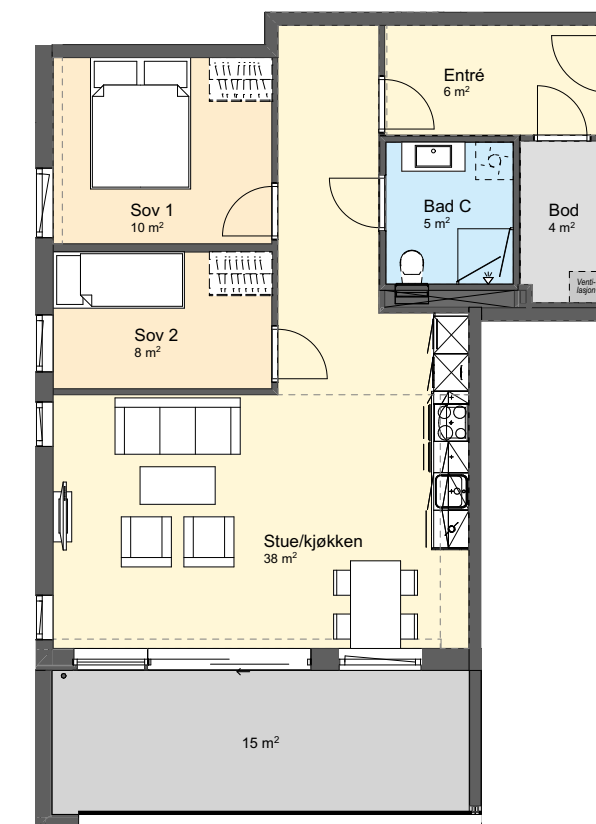
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 6



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



3-roms 74 m²

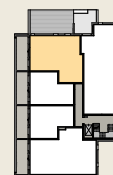
Leilighet	7010
Hus	N
BRA-i	74 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	79 m ²
TBA	15 m ²



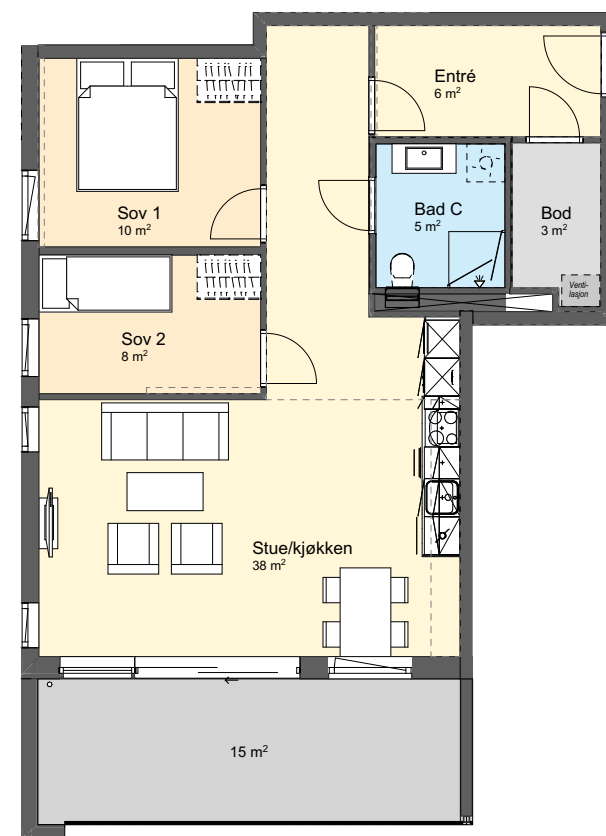
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 7

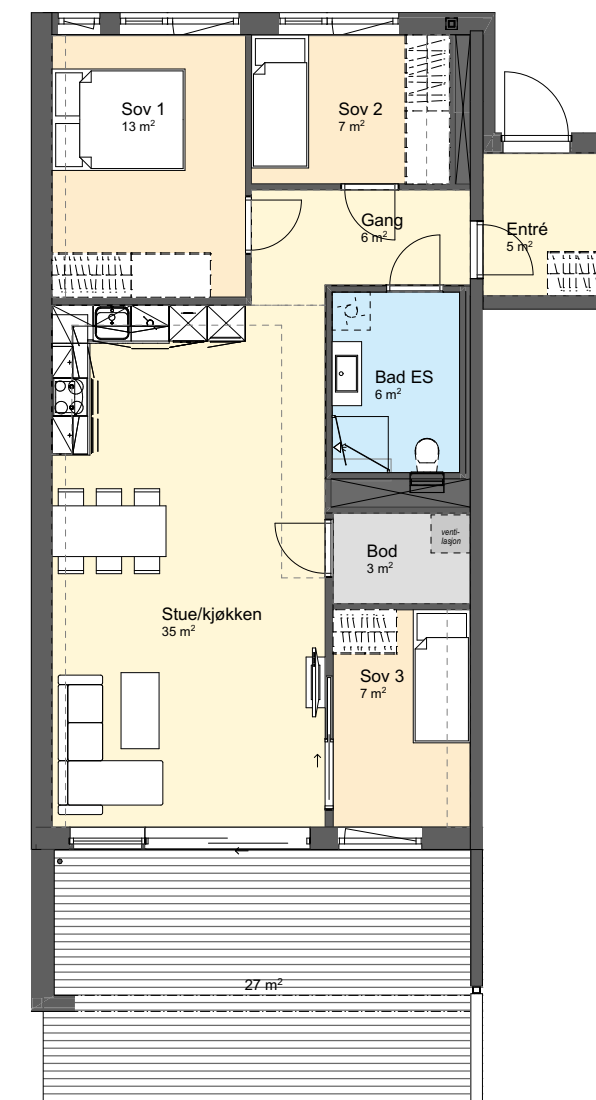


Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms 86 m²

Leilighet	1009
Hus	N
BRA-i	86 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	92 m ²
TBA	27 m ²



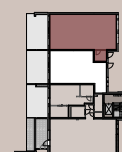
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 1

4-roms

86 m²

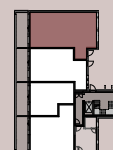
Leilighet	2011
Hus	N
BRA-i	86 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	92 m ²
TBA	15 m ²



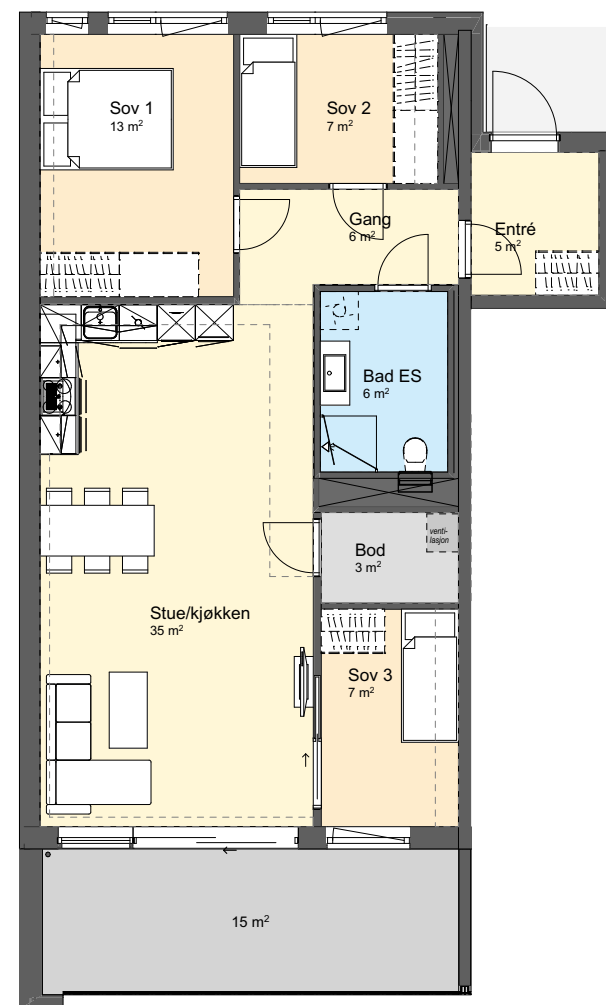
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 2



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms

86 m²

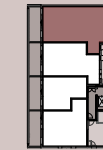
Leilighet	3012
Hus	N
BRA-i	86 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	92 m ²
TBA	15 m ²



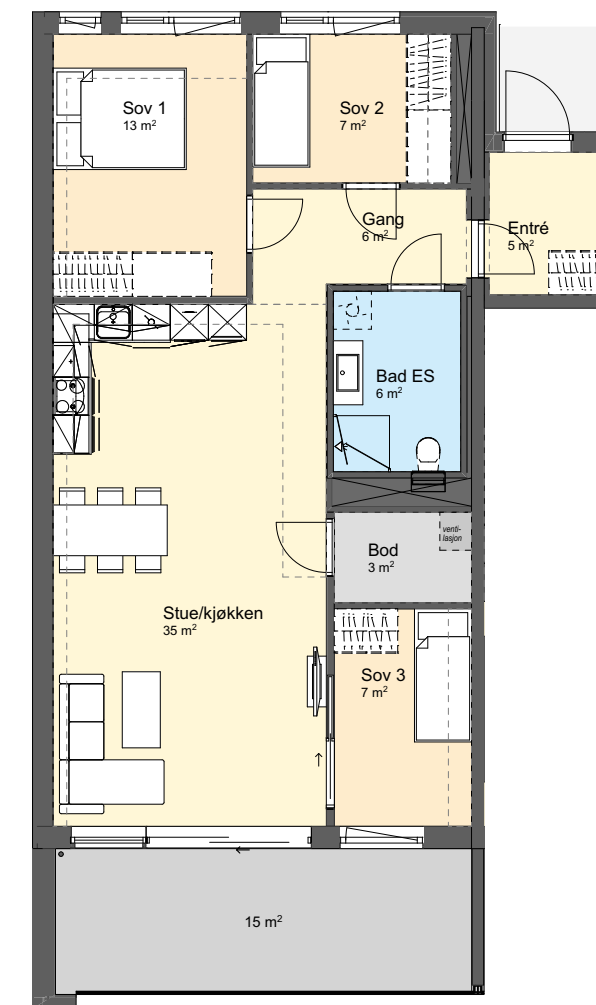
Fasade Sør



Fasade Nord



Plan 2-3



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms 91 m²

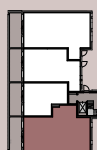
Leilighet	3009, 5009
Hus	N
BRA-i	91 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	97 m ²
TBA	15 m ²



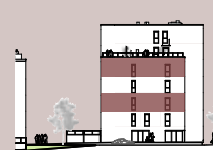
Fasade Sør



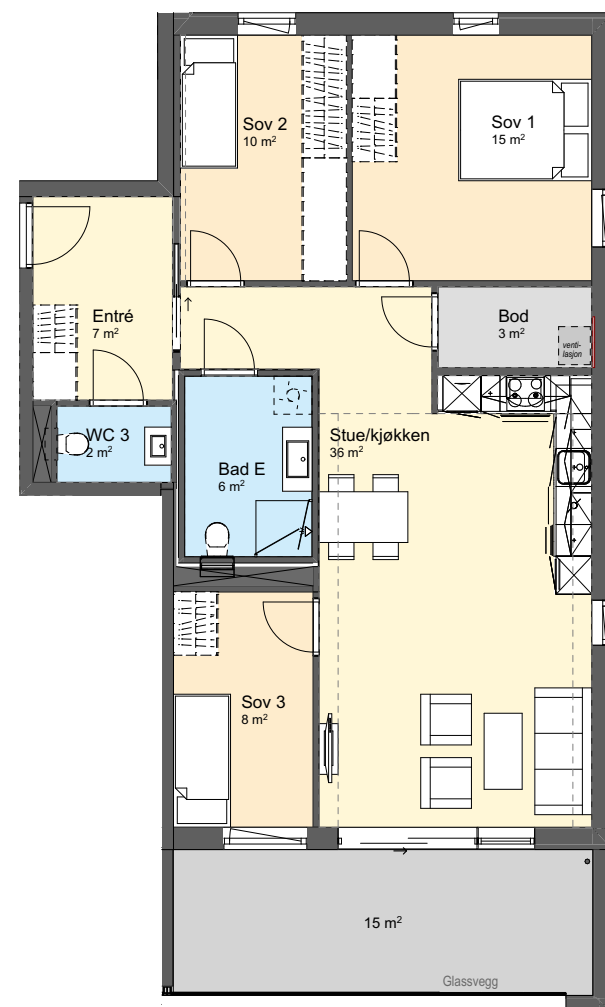
Fasade Nord



Plan 3-5



Fasade Øst



Denne leilighetstypen har en fast glassvegg på deler av balkongen.

Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms 91 m²

Leilighet	4009
Hus	N
BRA-i	91 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	97 m ²
TBA	15 m ²



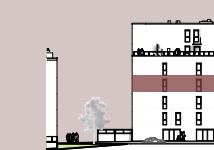
Fasade Sør



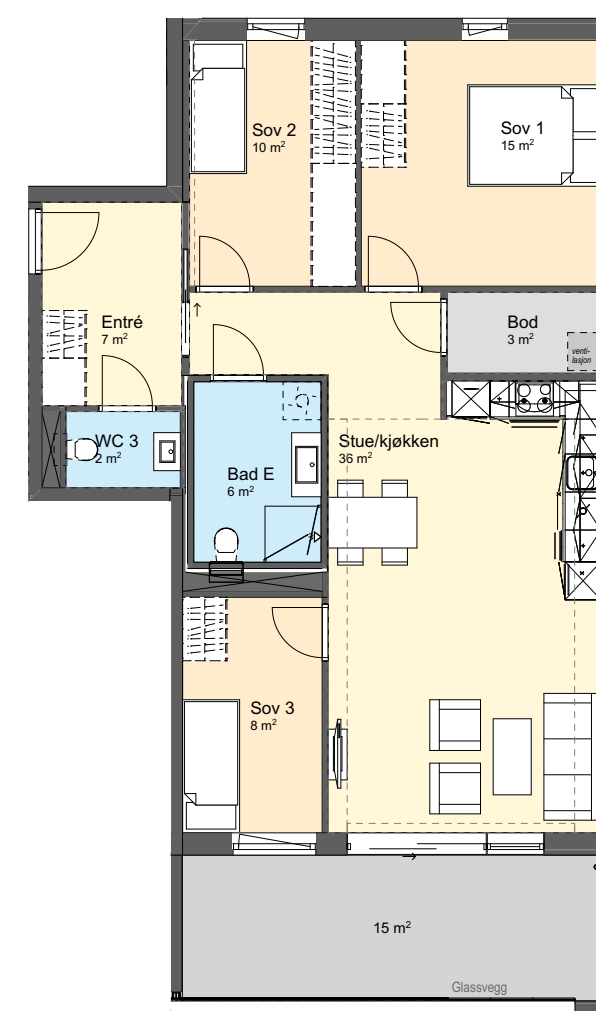
Fasade Nord



Plan 3-5



Fasade Øst

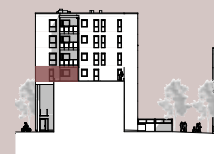


Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms 96 m²

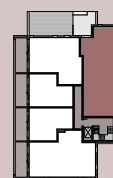
Leilighet	4013
Hus	N
BRA-i	96 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA	102 m ²
TBA	16 m ²



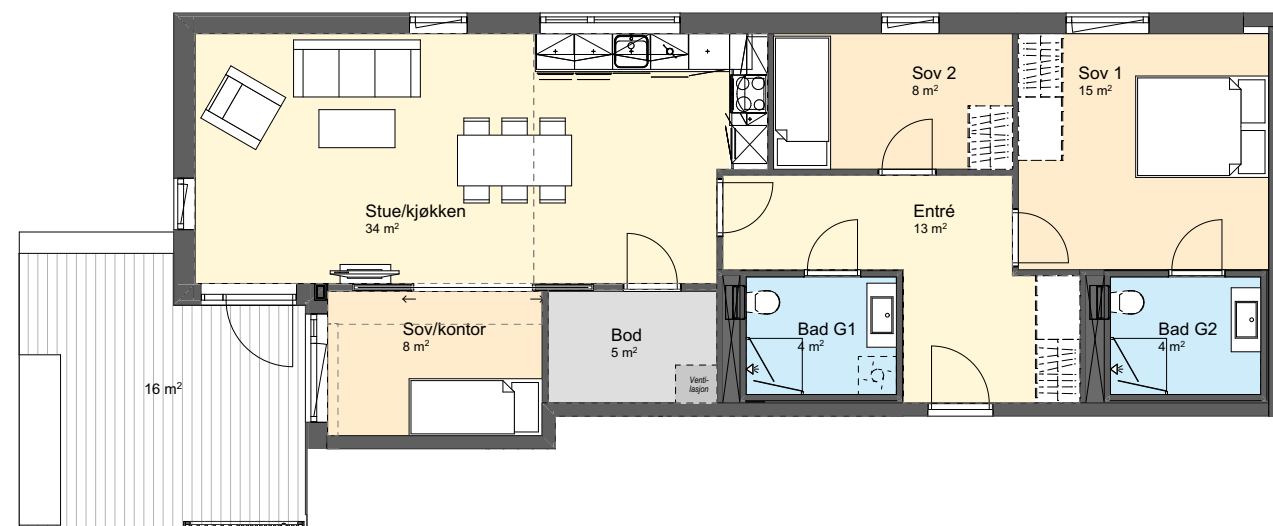
Fasade Vest



Fasade Nord



Plan 4

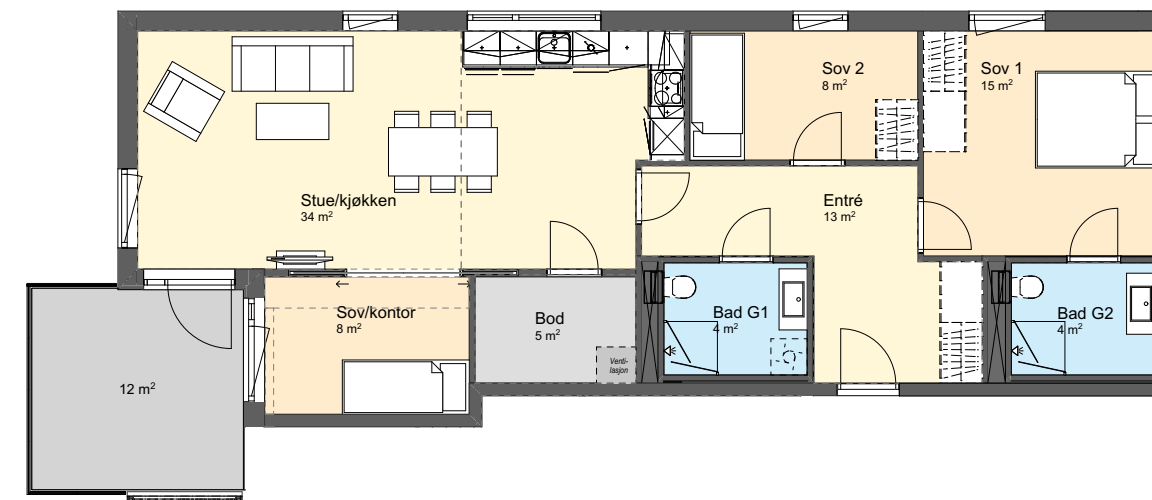


Illustrasjon, endringer kan forekomme.



4-roms 96 m²

Leilighet	5013, 6011
Hus	N
BRA-i	96 m ²
BRA-e	6,4 m ²
BRA	102,4 m ²
TBA	12 m ²



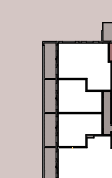
Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Fasade Vest



Fasade Nord



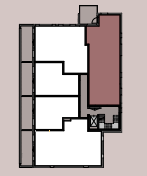
Plan 5-6

4-roms 96 m²

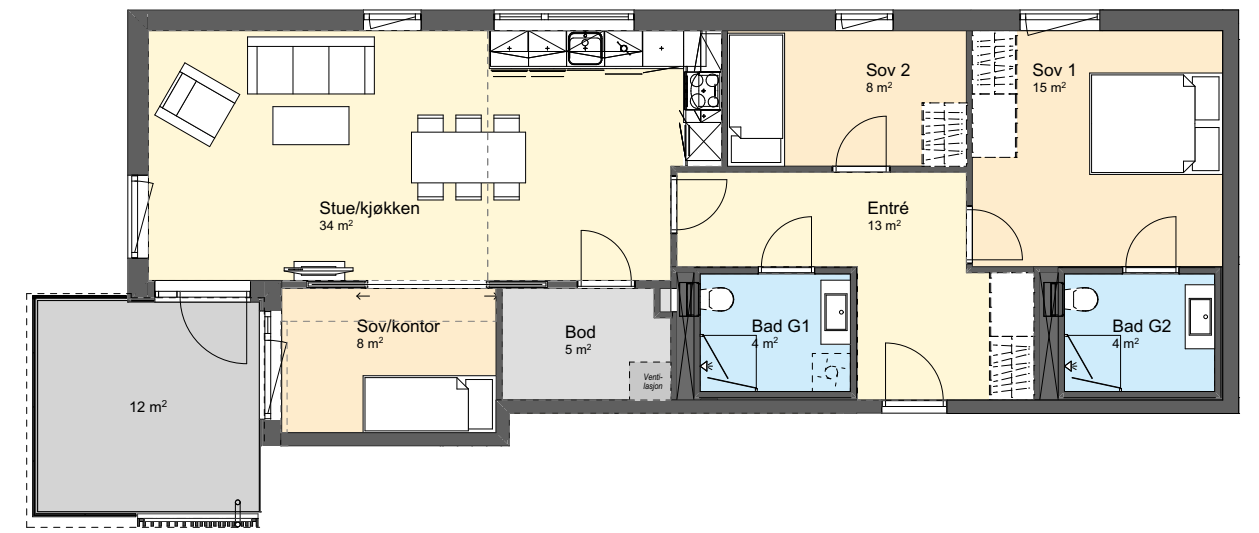
Leilighet	7011
Hus	N
BRA-i	96 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	101,3 m ²
TBA	12 m ²



Fasade Vest Fasade Nord



Plan 7



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme



Illustrasjonsbilde - avvik vil forekomme

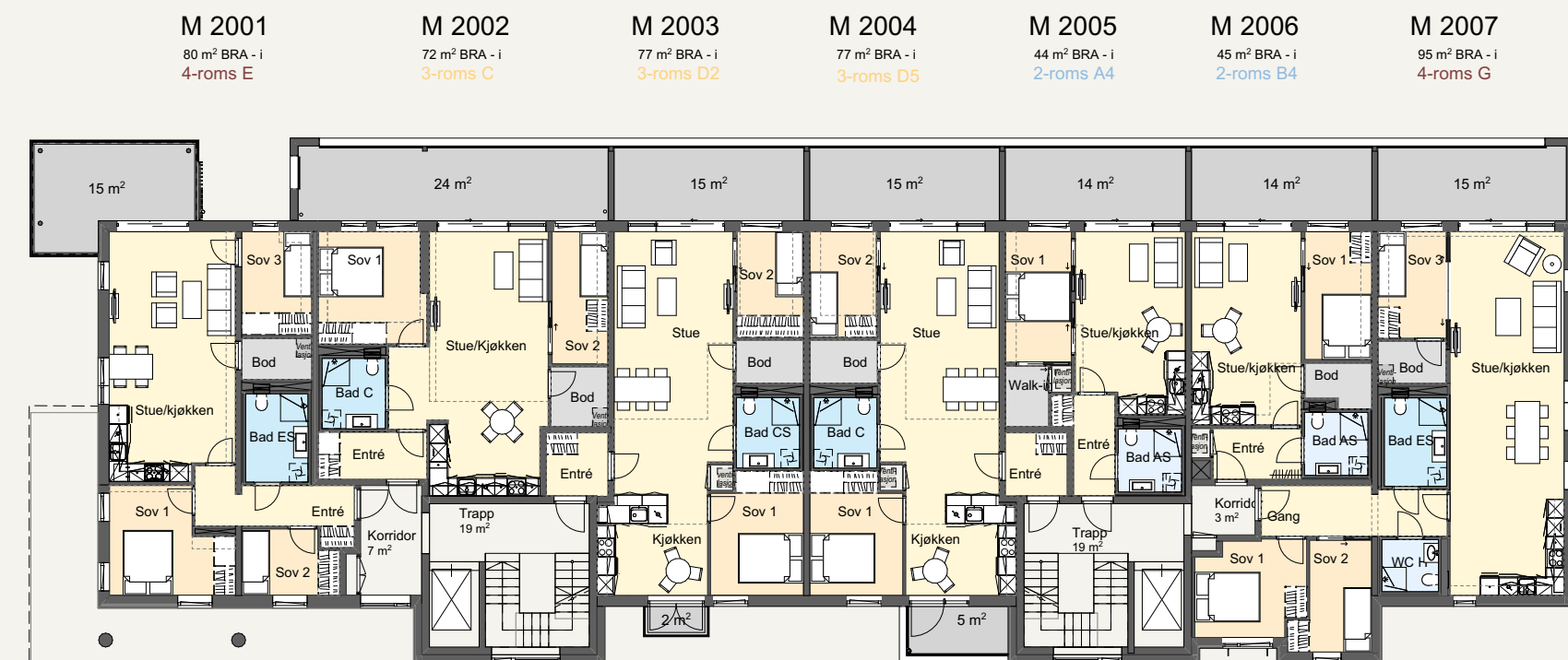
Etasjeplan, Hus M



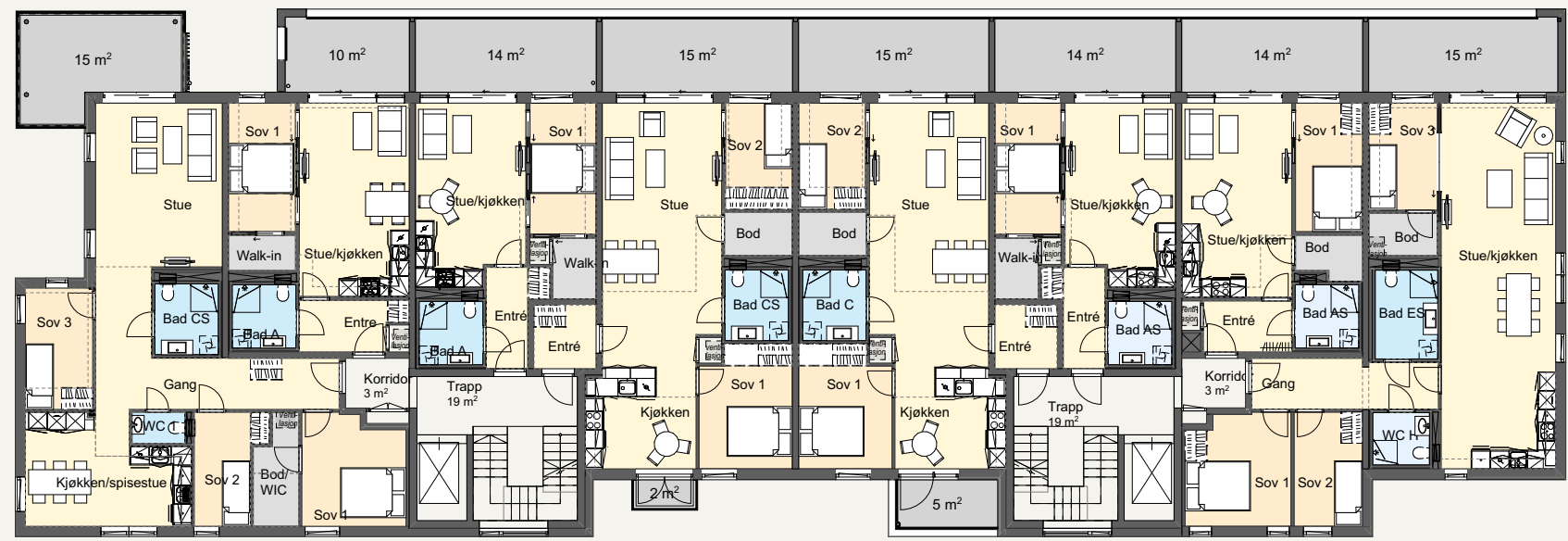
PLAN 1 - HUS M



PLAN 2 - HUS M



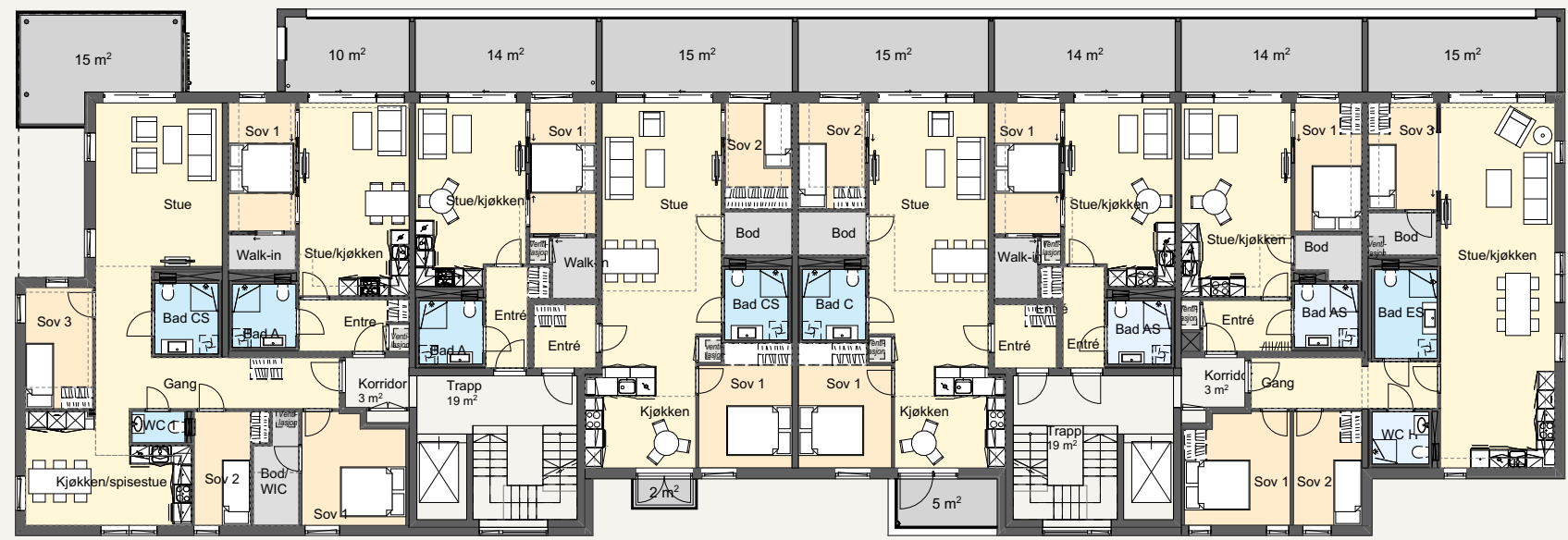
M 3001 99 m² BRA - i 4-roms J1
 M 3002 46 m² BRA - i 2-roms B1
 M 3003 44 m² BRA - i 2-roms A1
 M 3004 77 m² BRA - i 3-roms D2
 M 3005 77 m² BRA - i 3-roms D5
 M 3006 44 m² BRA - i 2-roms A4
 M 3007 45 m² BRA - i 2-roms B4
 M 3008 97 m² BRA - i 4-roms H



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



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



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



PLAN 6 - HUS M



M 7001
 99 m² BRA - i
 4-roms J3

M 7002
 46 m² BRA - i
 2-roms B3

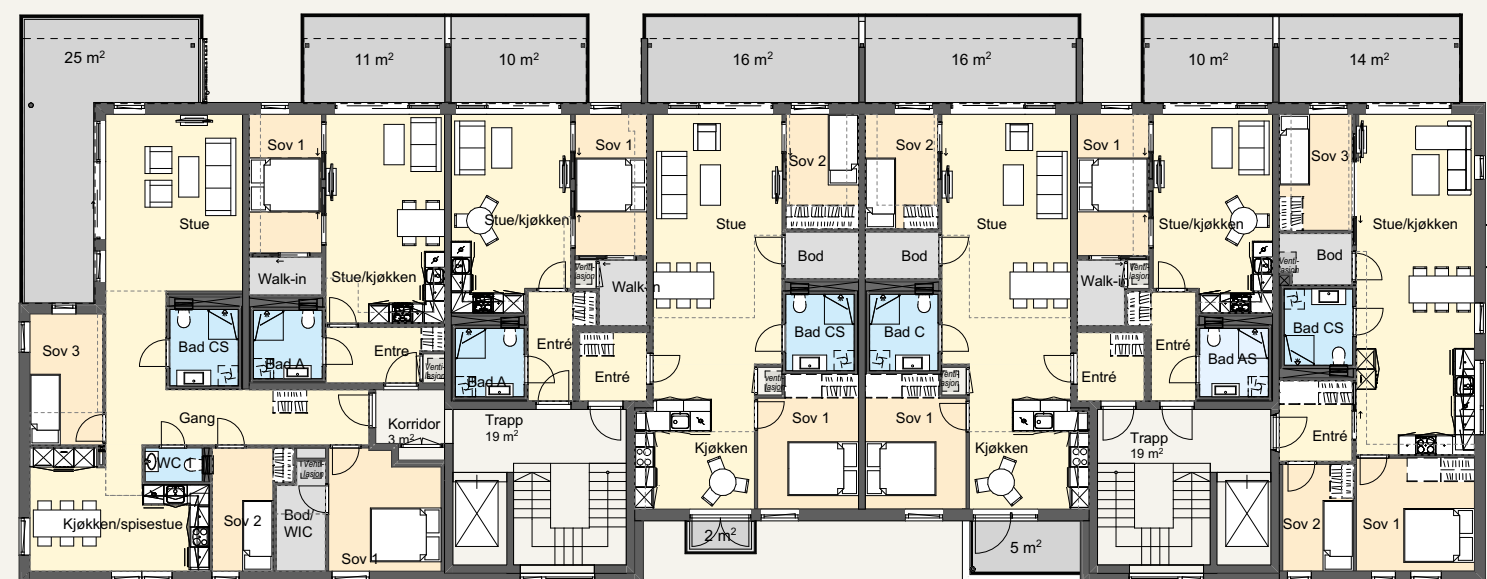
M 7003
 44 m² BRA - i
 2-roms A3

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



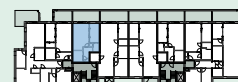
Plantegninger, Hus M

2-roms 43 m²

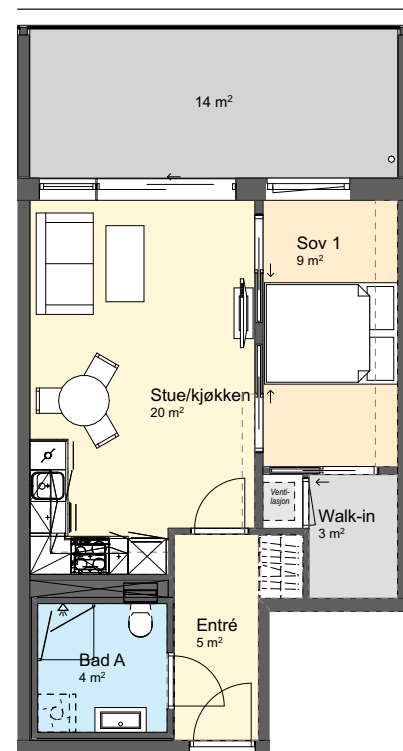
Leilighet	3003, 4003
Hus	M
BRA-i	43 m ²
BRA-e	4,8 m ²
BRA	47,8 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest



Plan 3-4



2-roms 43 m²

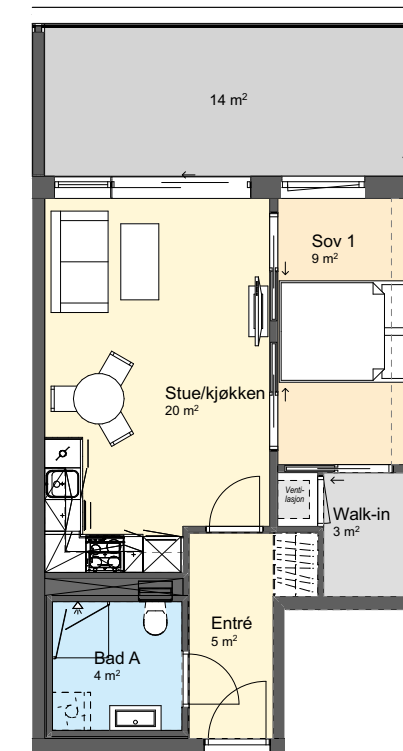
Leilighet	5003
Hus	M
BRA-i	43 m ²
BRA-e	4,8 m ²
BRA	47,8 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest

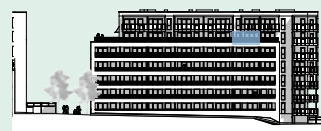


Plan 5

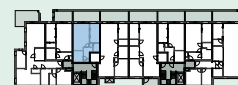


2-roms 43 m²

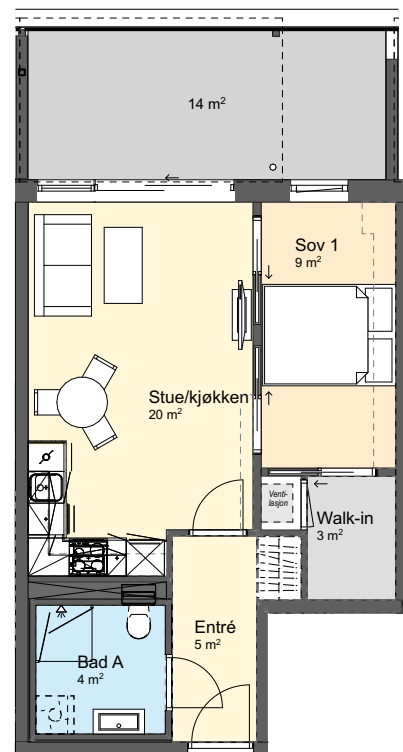
Leilighet	6003
Hus	M
BRA-i	43 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	48,6 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest



Plan 6

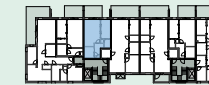


2-roms 43 m²

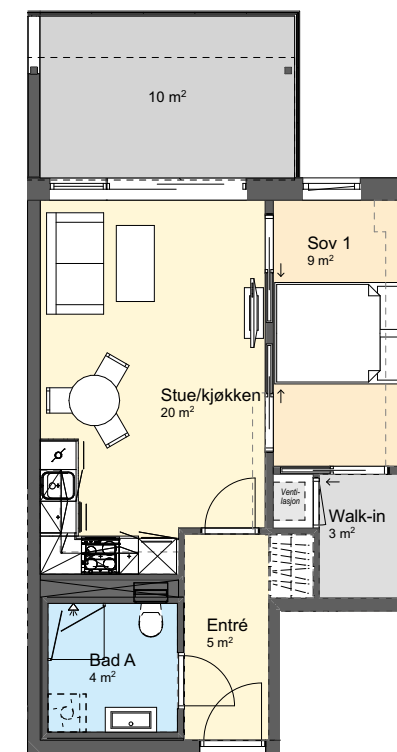
Leilighet	7003
Hus	M
BRA-i	43 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	48,3 m ²
TBA	10 m ²



Fasade Vest



Plan 7

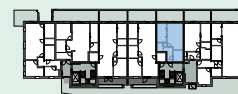


2-roms 44 m²

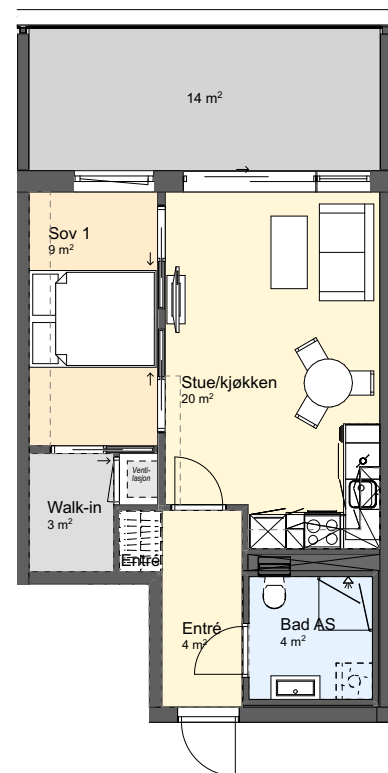
Leilighet	1005, 2005, 3006, 4006, 5006
Hus	M
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	49 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest



Plan 1-5

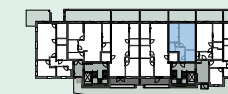


2-roms 44 m²

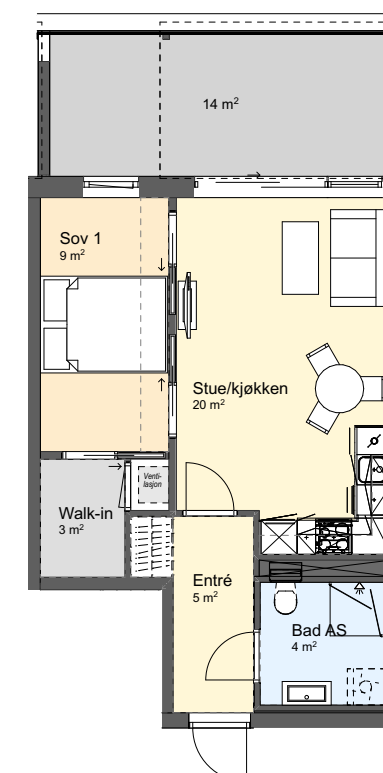
Leilighet	6006
Hus	M
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5,2 m ²
BRA	49,2 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest



Plan 6

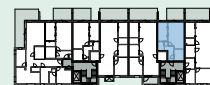


2-roms 44 m²

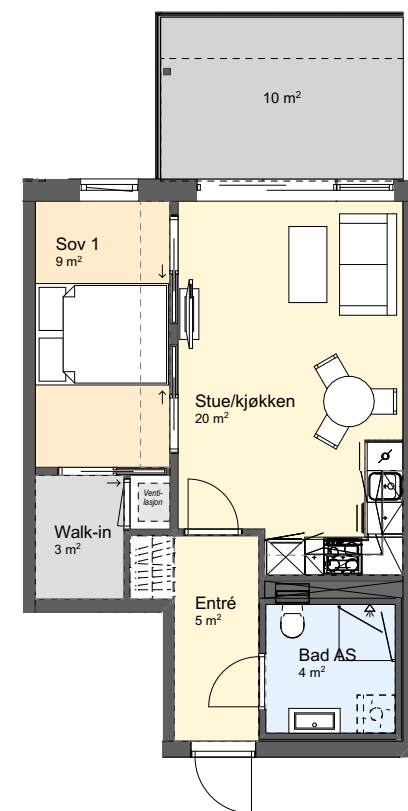
Leilighet	7006
Hus	M
BRA-i	44 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	49,3 m ²
TBA	10 m ²



Fasade Vest

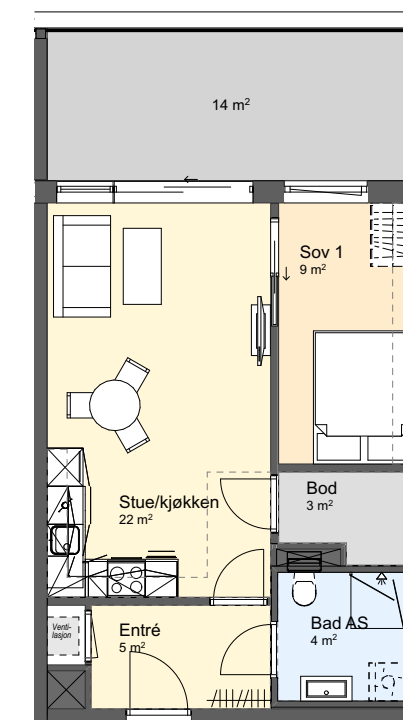


Plan 7



2-roms 45 m²

Leilighet	1006, 2006, 3007, 4007, 5007
Hus	M
BRA-i	45 m ²
BRA-e	5 m ²
BRA	50 m ²
TBA	14 m ²



Fasade Vest



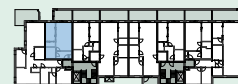
Plan 1-5

2-roms 46 m²

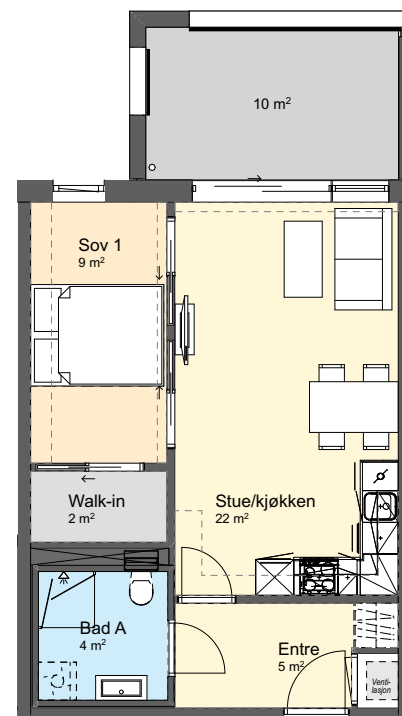
Leilighet	3002, 4002
Hus	M
BRA-i	46 m ²
BRA-e	4,8 m ²
BRA	50,8 m ²
TBA	10 m ²



Fasade Vest



Plan 3-4



2-roms 46 m²

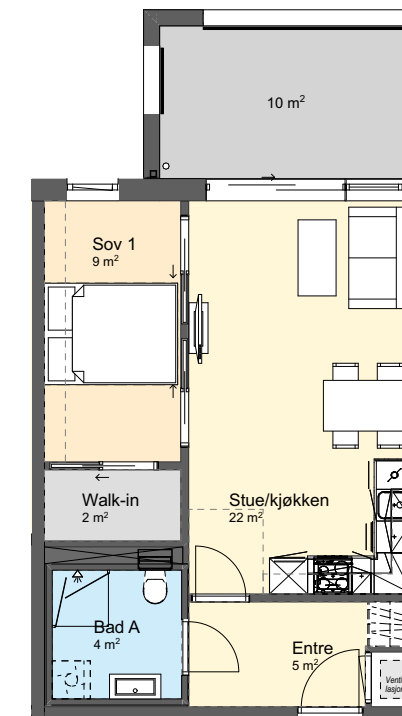
Leilighet	5002
Hus	M
BRA-i	46 m ²
BRA-e	5,2 m ²
BRA	51,2 m ²
TBA	10 m ²



Fasade Vest



Plan 5

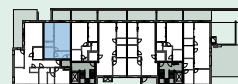


2-roms 46 m²

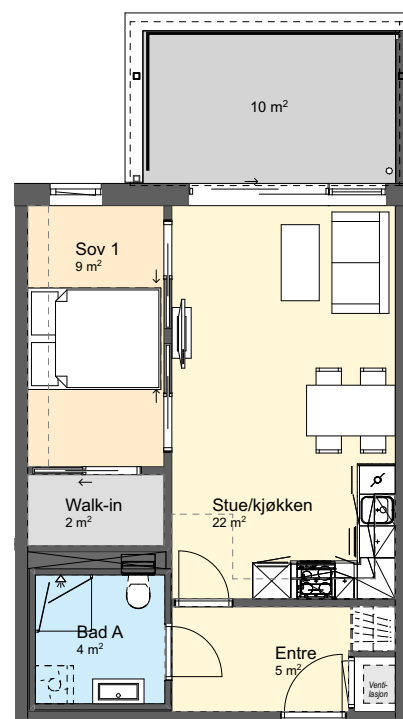
Leilighet	6002
Hus	M
BRA-i	46 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	51,6 m ²
TBA	10 m ²



Fasade Vest



Plan 6

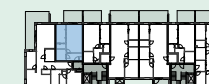


2-roms 46 m²

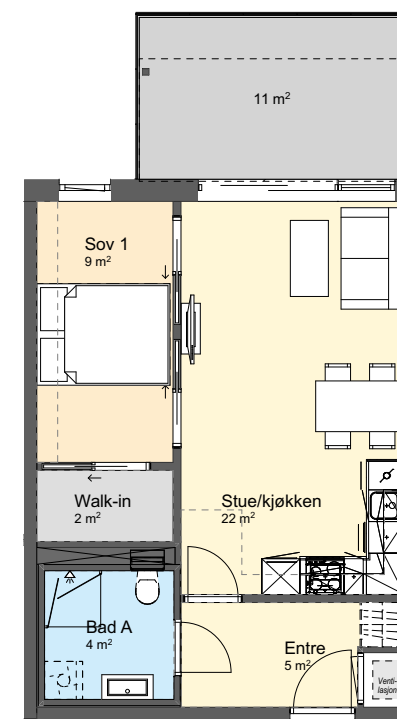
Leilighet	7002
Hus	M
BRA-i	46 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	51,6 m ²
TBA	11 m ²



Fasade Vest



Plan 7



3-roms 72 m²

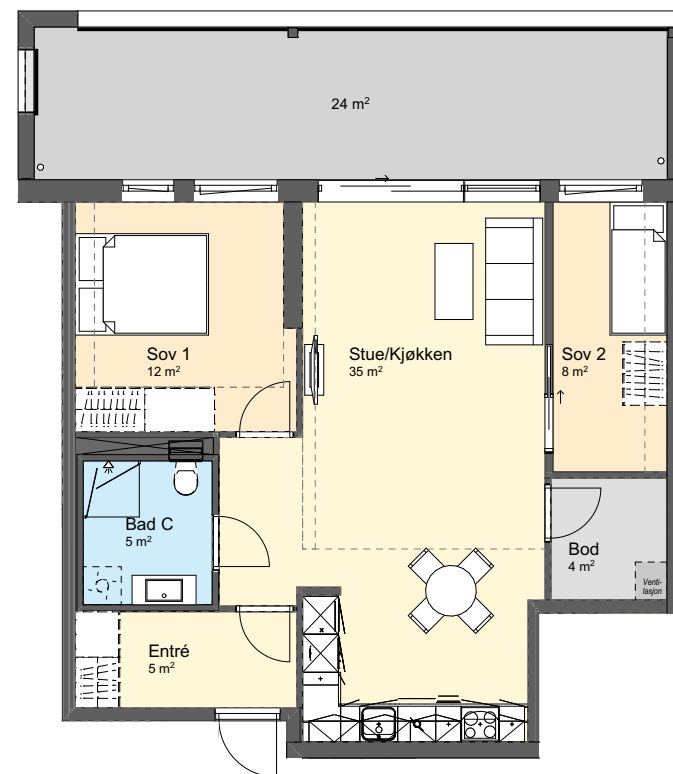
Leilighet	1002, 2002
Hus	M
BRA-i	72 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	77,3 m ²
TBA	24 m ²



Fasade Vest



Plan 1-2



3-roms 77 m²

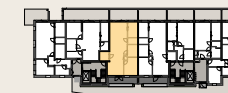
Leilighet	1003
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	82,3 m ²
TBA	25 m ²



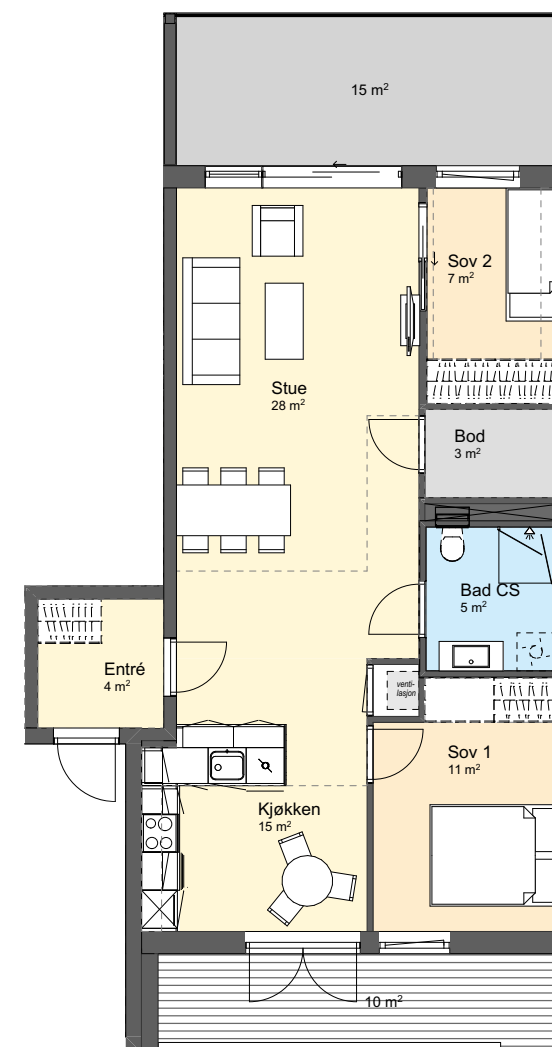
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 1



3-roms 77 m²

Leilighet	2003, 3004, 4004, 5004, 6004
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	82,6 m ²
TBA	17 m ²



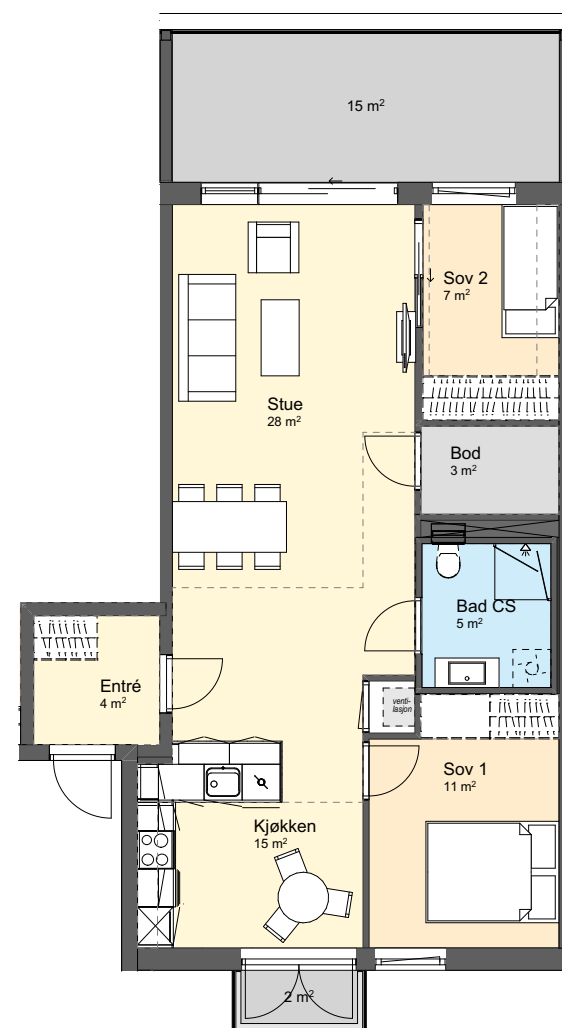
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 2-6



3-roms 77 m²

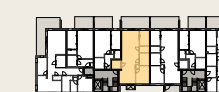
Leilighet	7004
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	7,4 m ²
BRA	84,4 m ²
TBA	18 m ²



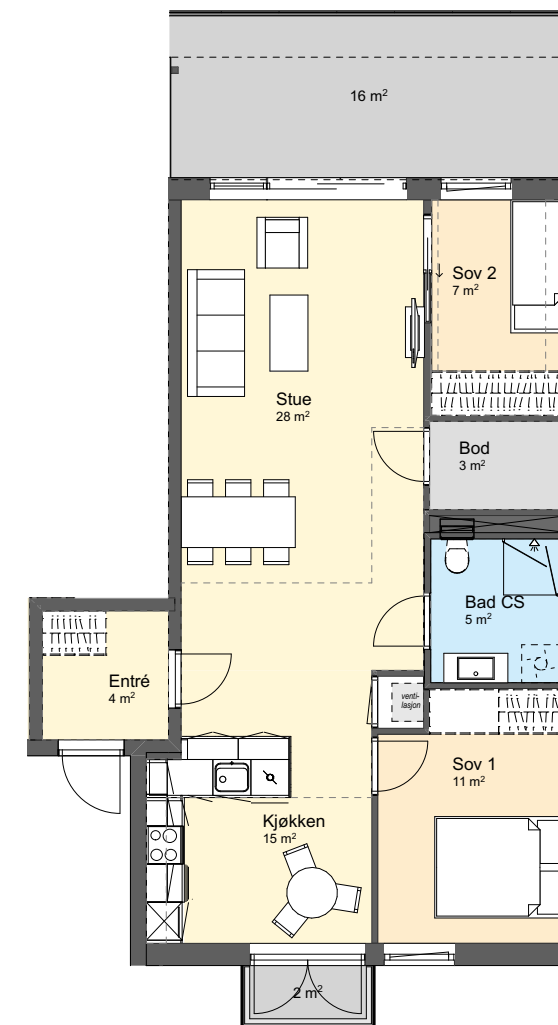
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7

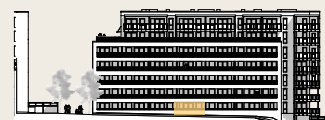


3-roms 77 m²

Leilighet	1004
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	82,3 m ²
TBA	25 m ²



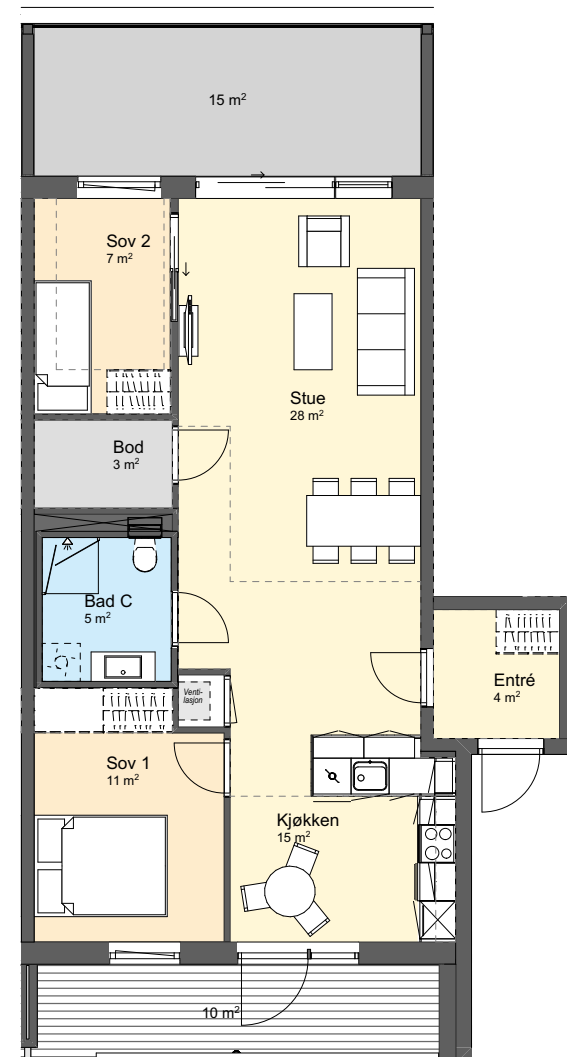
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 1



3-roms 77 m²

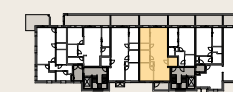
Leilighet	2004, 3005, 4005, 5005, 6005
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	5,6 m ²
BRA	82,6 m ²
TBA	20 m ²



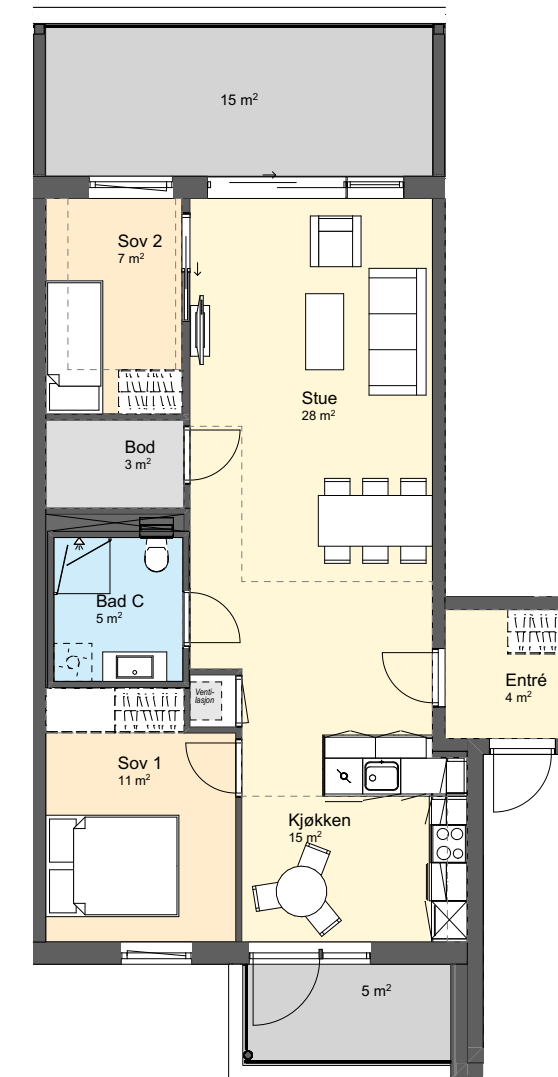
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 2-6



3-roms 77 m²

Leilighet	7005
Hus	M
BRA-i	77 m ²
BRA-e	7,4 m ²
BRA	84,4 m ²
TBA	21 m ²



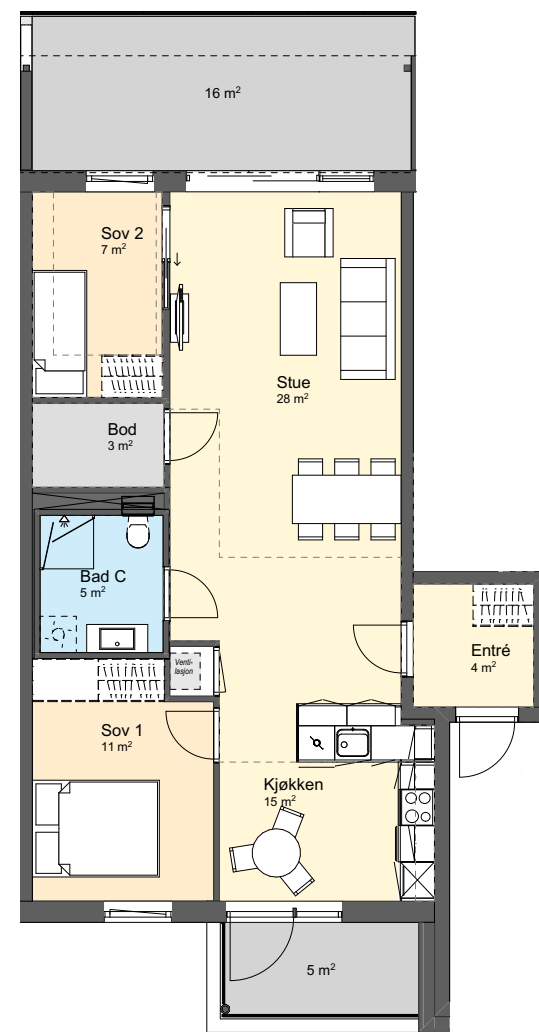
Fasade Øst



Fasade Vest



Plan 7



3-roms 86 m²

Leilighet	1007
Hus	M
BRA-i	86 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA	94 m ²
TBA	15 m ²

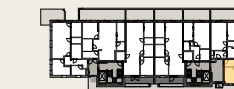


Fasade Øst

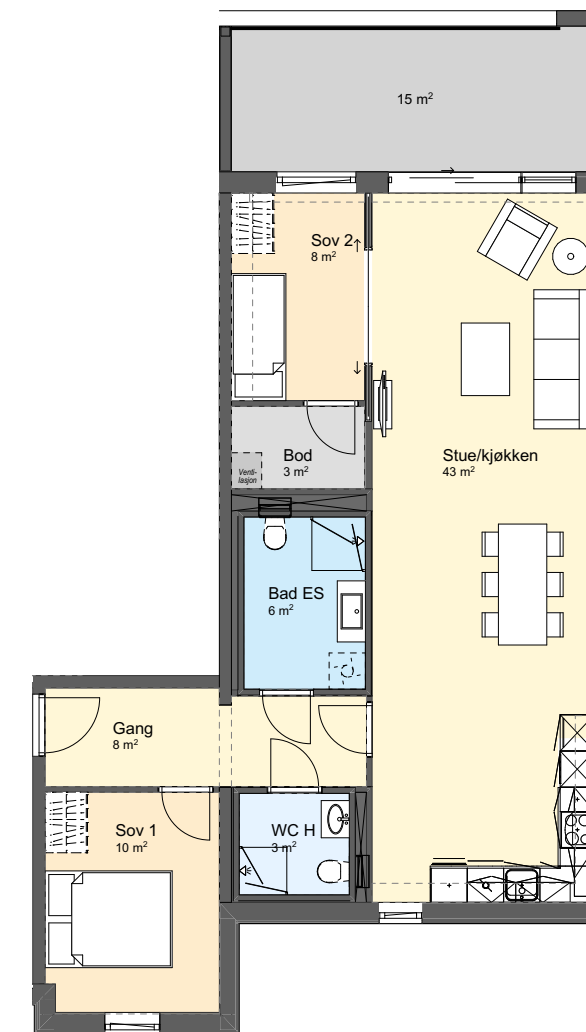
Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 1



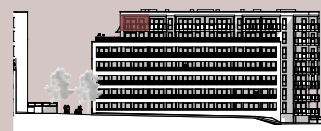
4-roms 78 m²

Leilighet	7007
Hus	M
BRA-i	78 m ²
BRA-e	7,4 m ²
BRA	85,4 m ²
TBA	14 m ²

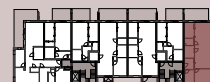


Fasade Øst

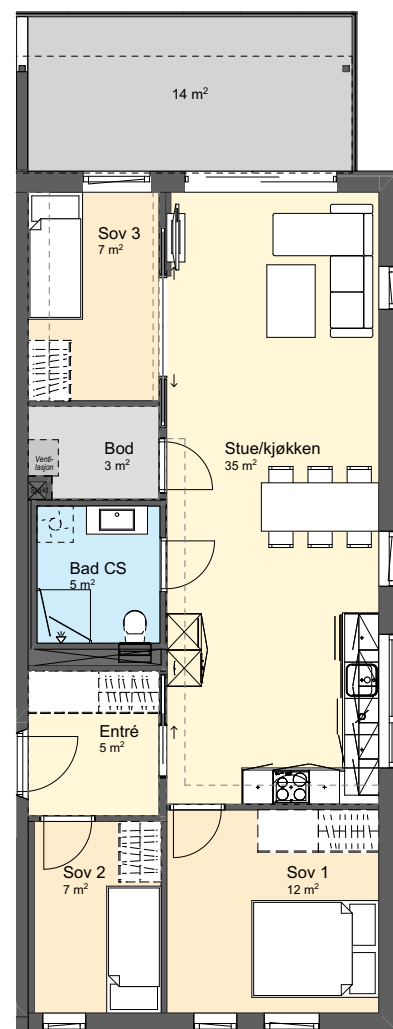
Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 7



4-roms 78 m²

Leilighet	6007
Hus	M
BRA-i	78 m ²
BRA-e	7,4 m ²
BRA	85,4 m ²
TBA	54 m ²



Fasade Øst

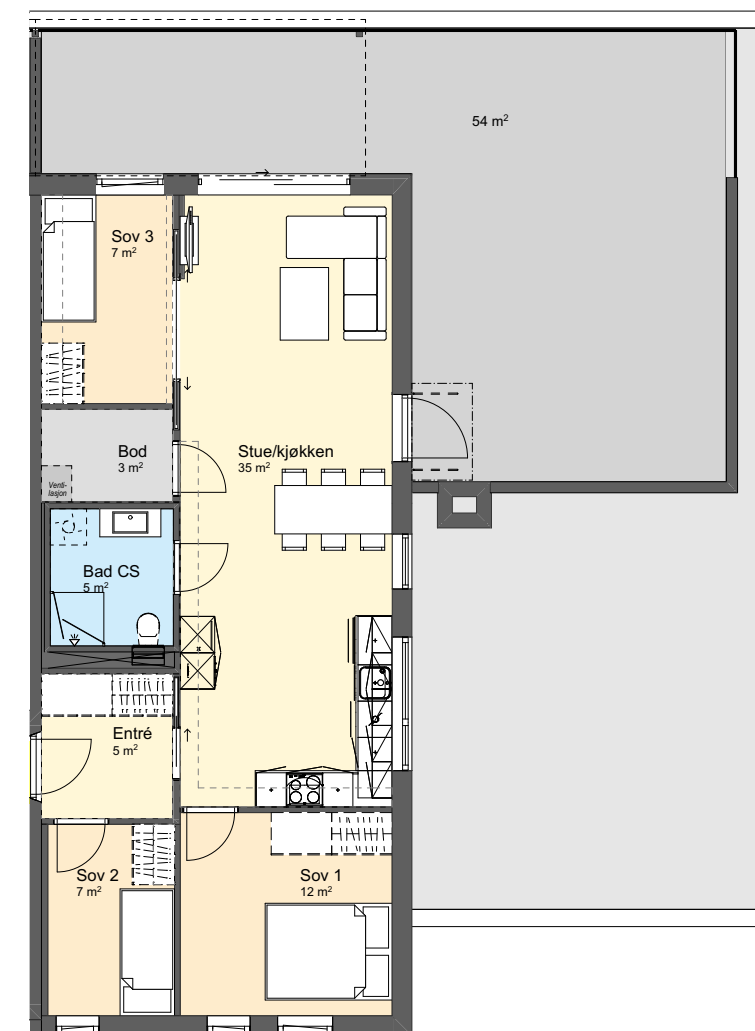
Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 6



4-roms 80 m²

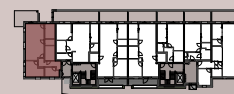
Leilighet	1001, 2001
Hus	M
BRA-i	80 m ²
BRA-e	6,2 m ²
BRA	86,2 m ²
TBA	15 m ²



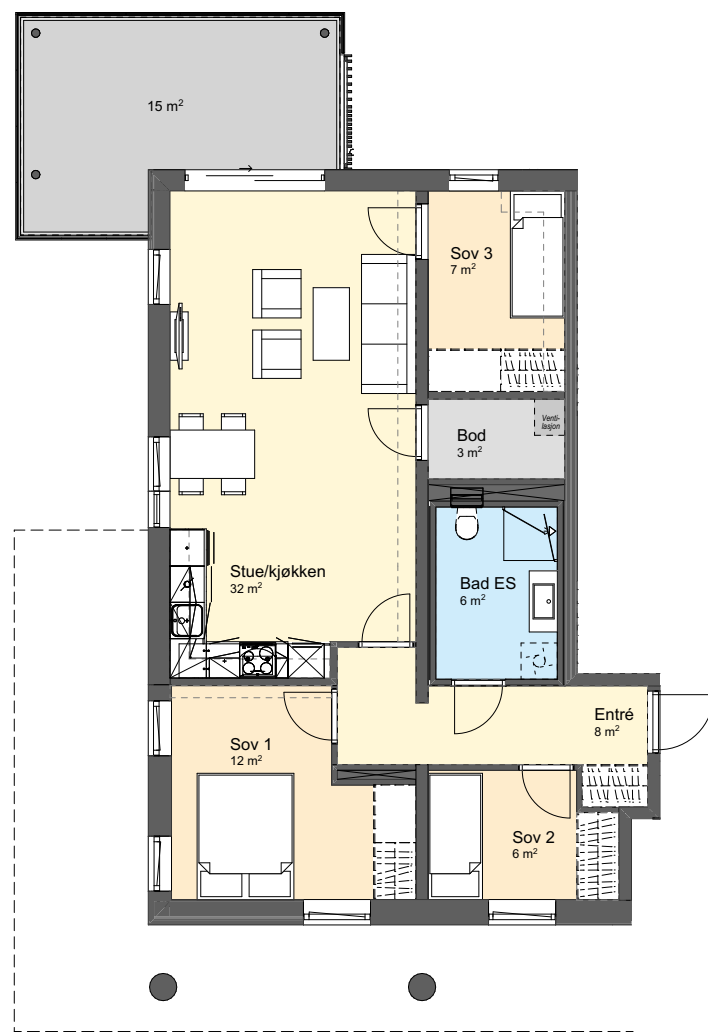
Fasade Øst Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 1-2

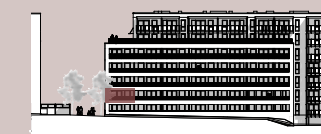


4-roms 95 m²

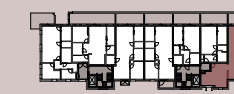
Leilighet	2007
Hus	M
BRA-i	95 m ²
BRA-e	5,3 m ²
BRA	100,3 m ²
TBA	15 m ²



Fasade Øst Fasade Nord



Fasade Vest



Plan 2

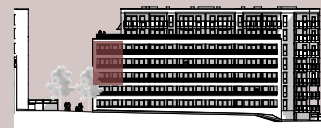


4-roms 97 m²

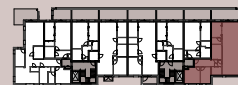
Leilighet	3008, 4008
Hus	M
BRA-i	97 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA	105 m ²
TBA	15 m ²



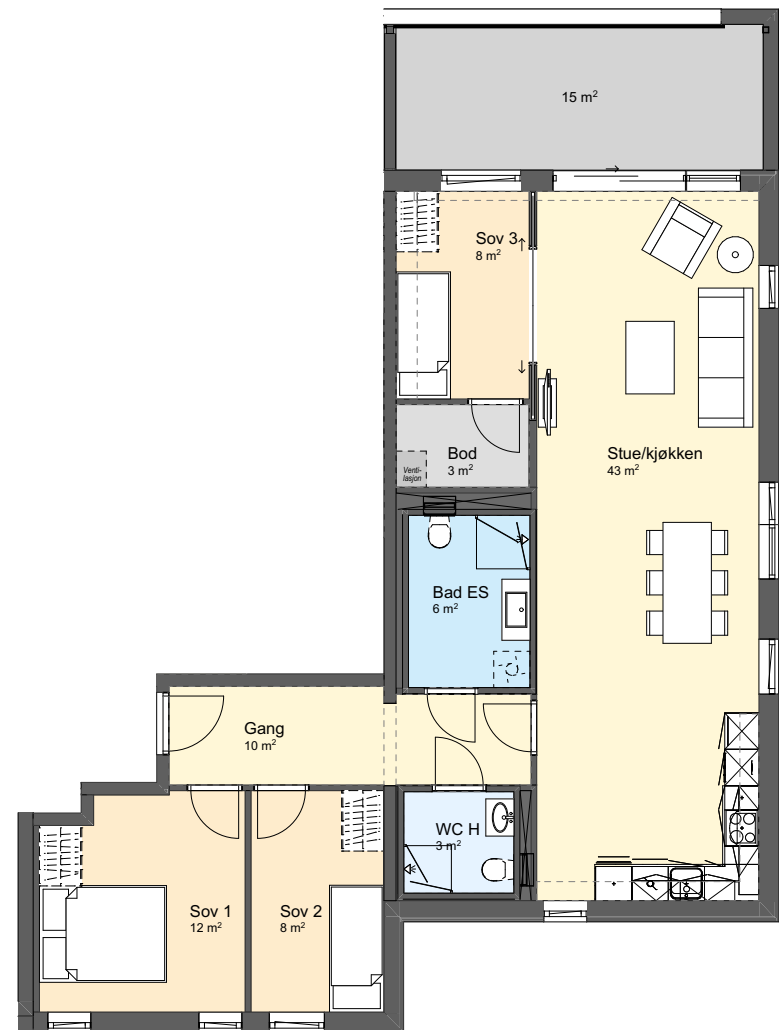
Fasade Øst Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 3-5

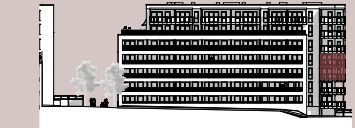


4-roms 99 m²

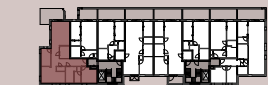
Leilighet	3001, 4001
Hus	M
BRA-i	99 m ²
BRA-e	7,8 m ²
BRA	106,8 m ²
TBA	15 m ²



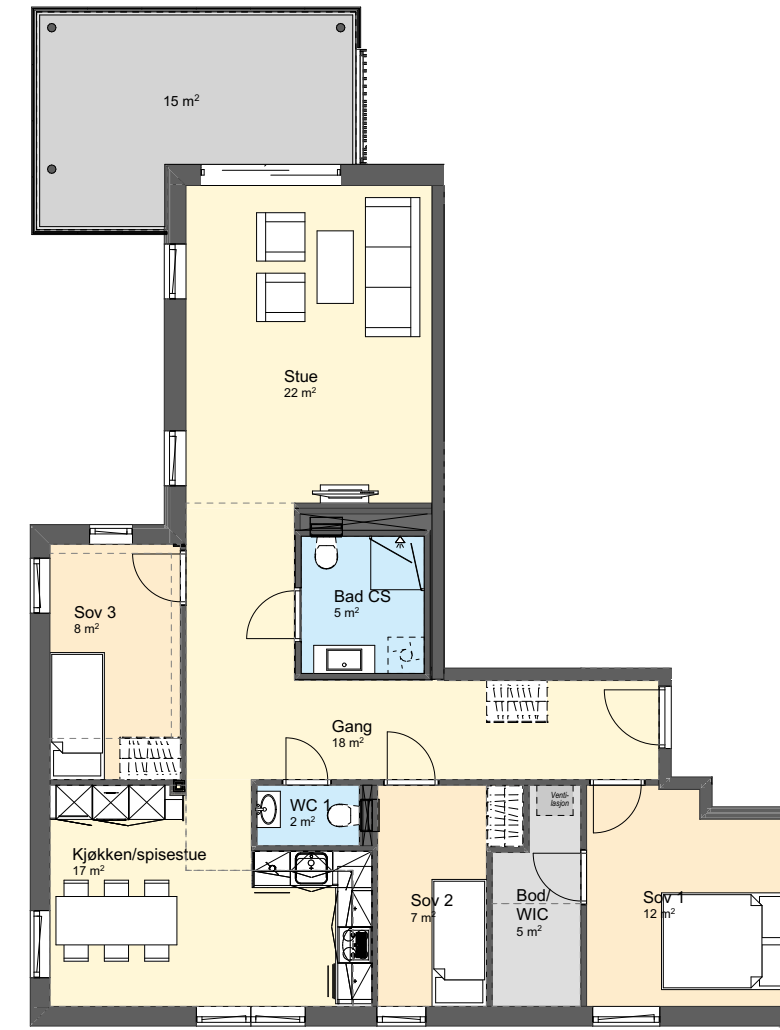
Fasade Øst Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 3-4



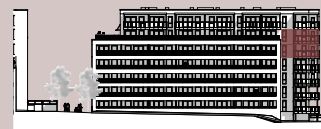
4-roms 99 m²

Leilighet	5001, 6001
Hus	M
BRA-i	99 m ²
BRA-e	8 m ²
BRA	107 m ²
TBA	25 m ²

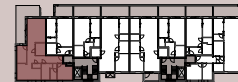


Fasade Øst

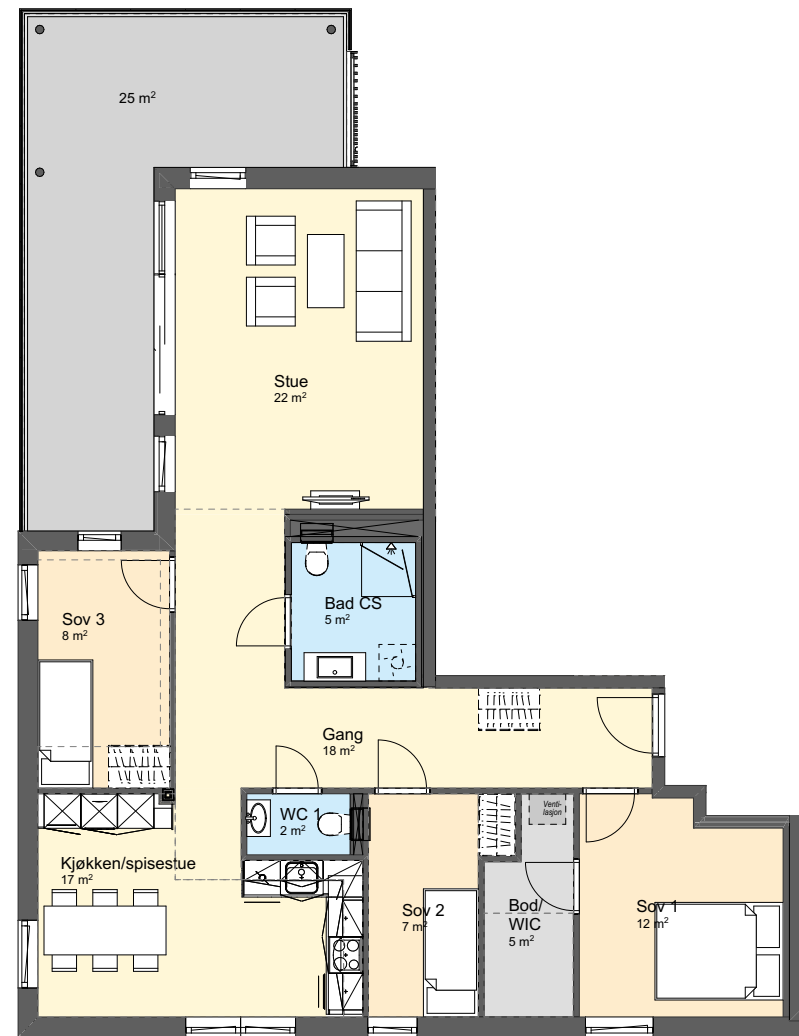
Fasade Sør



Fasade Vest

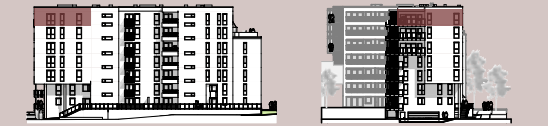


Plan 5-6



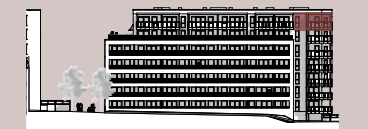
4-roms 99 m²

Leilighet	7001
Hus	M
BRA-i	99 m ²
BRA-e	9,6 m ²
BRA	108,6 m ²
TBA	25 m ²

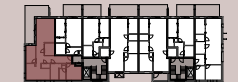


Fasade Øst

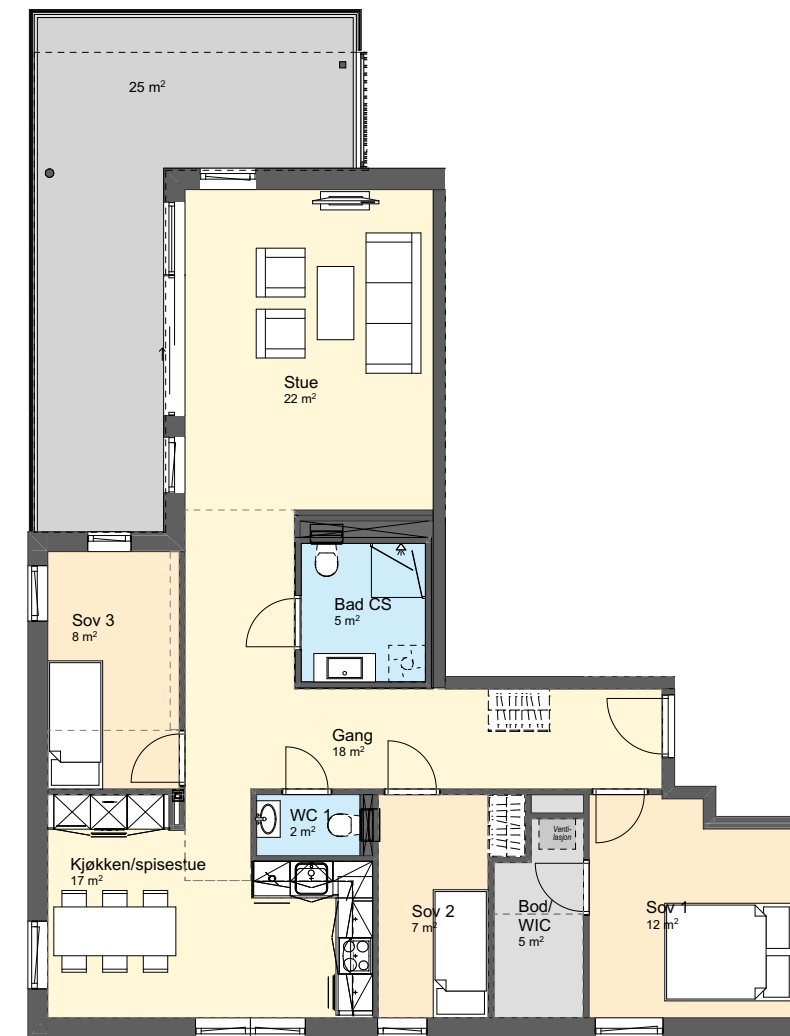
Fasade Sør



Fasade Vest



Plan 7





Fasader

Ladebyhagen – Fasade nord



Ladebyhagen – Fasade vest



Ladebyhagen – Fasade sør



Ladebyhagen – Fasade øst





Leveransebeskrivelse

Leveransebeskrivelse

LADEBYHAGEN HUS N og 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.

HUS N og M

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

HUS N og M

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) og males iht. kvalitet K2. 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.

HUS N og M

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.

HUS N og M

Prosjektets organisasjon

Ladebyhagen er et boligprosjekt på Lade i Trondheim. OBOS Nye Hjem AS er utbygger, og de forestår også salg og oppgjør. Prosjektet er bygget ut trinnvis, og trinnet som omfattes av dette prospektet er det syvende og siste. Totalt vil Ladebyhagen bestå av 604 leiligheter når utbyggingen er ferdig. Skanska Norge AS har vært totalentreprenør for alle trinn (med unntak av trinn 1),og vil også stå for byggingen av byggetrinn 7.

HUS N og M

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 N:

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

HUS N og M

I plan 1 og 2 vil det bli etablert felleslokaler som kan benyttes til møterom, selskaper, gjesteleiligheter, etc. Lokalene kan benyttes av alle beboere i Ladebyhagen-kvartalet.

HUS N og M

Hus M:

Plan U2: Sportsboder 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

HUS N og M

Mellom hus M, N og K (nabohus i vest):

Plan U1: Bilparkering. Plan 1: Felles grøntarealer, gangveger, benker, etc. Deler av arealet mellom husene er private utearealer.

HUS N og M

Byggetrinn 7 vil koble seg på eksisterende bebyggelse (byggetrinn 6) og utgjøre en sammenhengende bygningsmasse langs Haakon VII's gate. Byggetrinnene og de forskjellige sameiene/borettslagene vil således dele og ha direkte tilstøtende bærende konstruksjoner, fasader, grøntarealer, etc.

HUS N og M

Eiendommen

Tomten for Hylleblomsttunet borettslag har fått gårds- og bruksnummer: 414/591

HUS N og M

Utomhus

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

HUS N og M

Renovasjon

Det er etablert sentralt anlegg for avfallssug i Ladebyhagen. Det vil si at avfall skal plasseres i merkede nedkastpunkt iht Trondheim kommunes til enhver tid gjeldende retningslinjer. Avfallsfraksjoner som ikke er merket på nedkastene skal

plasseres i returpunkt ved City Lade eller på Trondheim Renholdsverks anlegg på Heggstadmoen.

HUS N og M

Det kan ta noe tid før nedkastpunktene er tilgjengelig for bruk. Frem til dette er klart vil det bli satt ut containere på bakken til bruk for beboere i Ladebyhagen.

HUS N og M

Boder og sykkelparkering

Hver leilighet får tildelt en sportsbod på 5 m2, så fremt annet ikke er oppgitt. Sportsbodene er lokalisert i plan U1 og U2. Det vil bli 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 prosjektselger for mer informasjon.

HUS N og M

Innvendige fellesarealer

Arealer mellom hovedinngang og inngang til leiligheter er fellesarealer. Dette gjelder også trapp og gangarealer mellom trapper, sportsboder, tekniske rom og parkeringskjeller fellesarealer.

HUS N og M

For hus N går hovedtrappeløp fra plan U1 til plan 7. I plan 2 og 3 i hus N har noen leiligheter tilgang via svalgang. For hus M går det to trappeløp fra plan U2 til plan 7.

HUS N og M

Postkasser med lås leveres til hver leilighet og er plassert ved inngangsparti i plan 1.

HUS N og M

Innvendige trapper i fellesarealer leveres med flis. Gulvarealer i bodsonene vil overflatebehandles med epoxymaling.

HUS N og M

Gulv i parkeringskjeller under hus M vil bestå av støvbundet betong. Gulv i øvrige parkeringsarealer vil etableres med betongstein (p-stein eller tilsvarende).

HUS N og M

I Hus N vil det bli etablert felleslokale som kan benyttes til møterom, selskap, gjesteleilighet etc. Felleslokalene vil være i deler av plan 1 og 2 i hus N, og vil kunne benyttes

av alle beboere i Ladebyhagen. Les mer om dette under kjøpsbetingelser.

HUS N og M

Heis
Hus N har hovedinngang fra nordsiden av bygget, med trapp og heisadkomst til leilighetene, kjeller og felles takterrasse. Hus M har to innganger på østsiden av bygget, med adkomst til heis- og trappehus som betjener plan U2 til 7.

HUS N og M

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

HUS N og M

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i stål og betong.

HUS N og M

Fasader

Fasader vil være i hovedsak pussfasade, fasadeplater og CU-imp. farget kledning eller tilsvarende.

HUS N og M

Balkonger, terrasser og takterrasser

Balkonger leveres som betongelementer med impregnert tredekke. Terrasser og takterrasser leveres med impregnert tredekke.

HUS N og M

Vinduer/dører

Vinduer, balkong- og heve/skyvedører leveres hvitmalte innvendig, aluminiumskledd utvendig. Låser og beslag leveres i forkrommet utførelse eller tilsvarende. Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørblader samt hvitmalte karmer og utforinger. Dør og vindussmyg i yttervegg vil bestå av foringer i hvitmalt tre eller tilsvarende.

HUS N og M

Gulv

Gulv på bad, vaskerom og wc, leveres med fliser. Øvrige gulv i leilighetene leveres med 1-stavs eikeparkett.

HUS N og M

Vegger

Baderomsvegger leveres med flis. 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.

HUS N og M

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

HUS N og 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.

HUS N og M

Listverk

Til eikeparkett leveres gulvlister i eik. Til vinduer og dører benyttes limte hvite, glatte gerikter/lister. Taklister leveres ikke.

HUS N og M

Kjøkken

Kjøkkeninnredning er fra HTH. Hvite fliser over kjøkkenbenk leveres i forbandt mønster.

HUS N og M

Bad

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

HUS N og M

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

HUS N og M

Wc og vaskerom i enkelte leiligheter bygges på stedet.

HUS N og M

Garderobeskap

Det medfølger ikke garderobeskap/garderobeløsning som vist på plantegninger.

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, på fasader og i hage mellom byggene.

Oppvarming

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

Varmtvann

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

Elektro / TV / Telefon

Leilighetene leveres med skjult anlegg for elektro i den utstrekning det er praktisk mulig, men det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger. Det leveres 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 borettslaget inngår Selger 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 TV-leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell IP-fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til borettslaget faktureres over felleskostnadene. Eventuell fremtidig velforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

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 bolighåndbok 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 gjøres oppmerksom på at det er frister for bestilling av tilvalg som kan begrense mulighetene til å endre fra standardleveransen.

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

Tilvalg på bad er ikke lengre mulig.

Prosjektet har som ambisjon å bli sertifisert etter BREEAM-NOR-klassifisering Very Good. Det betyr at vi stiller strenge krav og tar hensyn til miljøet under byggingen av ditt nye hjem – det legges også til rette for at du enklere kan ta grønne valg etter du har flyttet inn. Eventuelle endringer og tilvalg må derfor følge retningslinjene og fylle kravene til sertifiseringen.



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
ENTRÉ	1-stavs eik 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
KJØKKEN	1-stavs eik 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 blande batteri. Oppvaskmaskin tilkoblet og avløp.	Skapfronter: HTH Farge: Beige Benkeplate: 30 mm laminat m/rett kant. Kandia Marbel. Benkeplate tilpasses type innredning. Sokkel leveres i samme farge som kjøkken. 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
STUE	1-stavs eik 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
BAD Type A, As	Fliser 30x30 cm. Farge: Antrasitt Fliser i dusj 10x10 cm. Farge: Antrasitt Nedsenket en flistykkelse i dusjsone	Fliser 30x60 cm Farge: Hvit matt	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.
BAD Type C, Cs, E, Es, G1	Fliser 30x30 cm. Farge: Antrasitt Fliser i dusj 10x10 cm. Farge: Antrasitt Nedsenket en flistykkelse i dusjsone	Fliser 30x60 cm Farge: Hvit matt	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
BAD Type G2	Fliser 30x30 cm. Farge: Antrasitt Fliser i dusj 10x10 cm. Farge: Antrasitt Nedsenket en flistykkelse i dusjsone	Fliser 30x60 cm Farge: Hvit matt	Lakkerte stålplater Farge: Hvit	Downlights m/dimmer i tak Stikkontakt over servant.	WC: Veggmontert klosett i porselen med soft close sete Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass. Rettvinklet og innoverslående Servant: Servant i 100cm bredde. Blande-batteri og trykkpropp i krom utførelse 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

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
BAD Type H	Fliser 30x30 cm. Farge: Antrasitt Fliser i dusj 10x10 cm. Farge: Antrasitt	Fliser 30x60 cm Farge: Hvit matt	Lakkerte stålplater Farge: Hvit	Downlights i tak Stikkontakt ved servant.	WC: Veggmontert klosett i porselen. Dusj: Garnityr og dusjarmatur. Sluk Dusjvegger: 90x90 i klart, herdet glass. Rettvinklet og innoverslående. Servant: Servant i 60 cm bredde. Blande-batteri og trykkpropp i krom utførelse. Avløp for tørketrommel. Avløp og kran for tilkobling av vaskemaskin. Rørfordelingsskap	Badet er prefabrikkert (våtboкс). Redusert takhøyde Underskap i samme bredde som servant, med to skuffer. Hvite fronter Speilskap i servantens bredde. 1 stk. dorullholder 1 stk. håndklestang 5 stk. håndlekreker Alt i blank krom.
WC	Fliser 30x60 cm. Farge: Antrasitt	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

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
SOVEROM	1-stavs eik 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
BOD Innvendig / Walk-in-closet	1-stavs eik 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
MARK-TERRASSER	Impregnert terrassebord	Skillevegger av trespiler	Betong / lyddempende plate v/krav	1 stk veggarmatur 1 stk dbl stikk		
BALKONG	Balkonger leveres som betongelementer med impregnerte tremmegulv.	Pussystem / trepanel iht fasadetegninger Fritthengende balkonger: Skillevegger av trespiler. Glassrekkverk Innebygde balkonger: Skillevegger av 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		

ROM	GULV	VEGG	TAK	ELEKTRO	SANITÆR	ANNET
TAK-TERRASSER	Impregnert terrassebord	Stålspilerekker. Klart glass v/lydkrav.	Tak over deler av terrassen iht plan – og fasadetegninger	2 stk veggarmatur 2 stk dbl stikk		
FELLES GANG	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.
INNGANGSPARTI (utvendig)	Belegningsstein/asfalt	Iht fasadetegninger	Tak over inngangsdør iht fasadetegninger	Lys(LED) ved inngangsdør Ringetablå m/ porttelefon		Husnummerskilt Sykkeloppstillingsplasser Fotskraperist
FELLES TRAPP / TRAPPE-ROM / SLUSE	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 stålrøkkverk m/ håndløper Etasjeanviser/merking
TEKNISK ROM	Epoxy malt betong	Malt betong.	Malt betong	Nødvendig belysning		
SPORTSBOD (KJELLER)	Epoxy malt betong	Malt betong/ stålplatevegger Tette vegger opp til ca 2,2m, netting over	Malt betong	Nødvendig belysning(LED)		Hengelås m/ låsesylinder
FELLES UTEPÅSS PÅ ”TERRENG”	Iht. utomhusplanen			Pullert LED belysning iht utomhusplan 1 dbl stikk pr husvegg		Se utomhusplan

INNVEDIGE DØRER Dørblad glatte, hvitmalt Glassdør mellom stue/entre iht plantegninger Skyvedører iht plantegning Inngangsdør til leiligheter m/kikkehull Dører i fellesområder; malte dører	ELEKTRO Skjult anlegg * Alle stikkontakter er jordet Hver leilighet har egen strømmåler plassert i skap i fellesareal <i>* det vil kunne forekomme synlige utenpåliggende kabler på lydskillevegger, yttervegger og betongvegger</i>	ANTENNE/TV/DATA Signaler for kabeltv/bredbånd leveres til punkt i stue og på største soverom EL-BIL LADESISTEM El-bil ladepunkt tilbys som tilvalg DIVERSE Tilvalg: Prosjektet har en tilvalgsmeny med et utvalg produkter det kan velges mellom Prosjektet har en fargepalett med en definert standard farge og fire valgfrie farger uten kostnadstillegg. Disse fargene kan også velges i tak, forutsatt samme farge på tak og vegg BRANNSIKKERHET Leilighetene er tilkoblet sprinkleranlegg iht forskriftskrav Røykdetektorer og sprinklerhoder er plassert iht forskrifter på egnede steder i leilighetene Sprinklerhoder blir synlige på vegg/himling Det leveres 1 stk brannslukningsapparat pr leilighet
VINDUER Leveres malte med ulik farge utvendig og innvendig Aluminiumsmantlet utvendig	VENTILASJON Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning iht forskriftskrav Ventilasjonsaggregatet plasseres i innvendig i den enkelte leilighet, fortrinnsvis i bod som anvist på plantegning	
LISTER / GERIKTER/FORINGER Hvitlaserte eikelister som gulvlister. Hvite glatte gerikter Hvite glatte foringer Ikke taklister mot betonghimling	OPPVARMING Leilighetene får vannbåren varme i gulv* fra felles sentralvarmeanlegg i kjeller. Individuell måler m/radiosender pr leilighet (iht krav fra kommunen). Varmefordelingsskap plasseres fortrinnsvis på bad, evt. vaskerom Radiatorer i fellesareal <i>*Soverom, entre, walk-in-closet og innvendig bod: Ingen varmekilde</i>	
OVERFLATER Alle malte flater har samme standard farge i alle rom Hvite himlinger		INNREDNINGER 2-roms: Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH, komplett med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller lignende; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Rørshetta Slimline Sense med integrert komfyrvakt over platetopp 3- og 4-roms: Kjøkkeninnredninger leveres fra HTH, komplett med integrerte hvitevarer fra Electrolux eller lignende; komfyr, platetopp m/induksjon, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Avtrekkshette type Rørshetta Orion i børstet stål, med integrert komfyrvakt over platetopp Underlimt kjøkkenvask i alle leiligheter.



Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelser

Et eksempel på kjøpsbetingelser

for andelsleiligheter under oppføring i prosjektet Ladebyhagen Byggetrinn 7, Hus N og M av 25.11.2024

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Salg

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

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Eiendommen

Borettslagets adresse vil bli tildelt av Trondheim kommune senest innen overtagelse. Per tiden ligger det an til at adressen blir Haakon VII gate 7, 7041 Trondheim. Kjøper vil få orientering om endelig adresse før overtakelse.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Eier- og organisasjonsform

Borettslaget Hylleblomsttunet planlegges å bestå av hus M og N (borettslagets navn kan bli endret ved registrering).

Borettslaget inngår i byggeprosjektet Ladebyhagen, og er det siste av totalt 7 byggetrinn.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Organisering av byggetrinn 7

Ladebyhagen byggetrinn 7 består av hus N med 28 leiligheter og hus M består av 52 leiligheter. Hver leilighet vil disponere egen sportsbod (ca 5 kvm) i kjeller under bygget/ byggene.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Et begrenset antall ekstra boder vil være tilgjengelig for salg og prisen er kr 100 000,- pr bod. Ta kontakt med prosjektselger for informasjon om dette.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

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 kompatible med dette systemet.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

I deler av plan 1 og 2 i Hus N vil det bli etablert felleslokaler til bruk som møterom, selskapslokale, gjesteleilighet, etc. Lokalet vil være til felles bruk for hele Ladebyhagen-kvartalet. 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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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 vil ferdig utbygd bestå av 604 leiligheter og noe næringsarealer i gateplan ut mot Håkon Magnussons gate. 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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

ØKONOMI

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Priser

Se priser på nettsiden **https://www.obos.no/bolig/prosjekt/ladebyhagen**, eventuelt kontakt prosjektselger for prisliste.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Totalprisen

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

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

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).

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Omkostninger

Dokumentavgift andel tomteverdi: Se prisliste
Gebyr for tinglysning av andel kr 545,-
Evt. gebyr for tinglysning av pant/heftelse kr 545,-
Gebyr panteattest kr 260,-
Utskriftgebyr kr 28,-
Andelskapital til borettslaget kr 5.000,-
Oppstartskapital kr 5.000,-
Stiftelsesgebyr kr 3.000,-

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuell reduksjon/økning være Selgers ansvar og risiko.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Oppgjør foretas av OBOS Eiendomsmeglere AS Avd/megleroppgjør.

Et eksempel på kjøpsbetingelser

Fellesgjeld

Fellesgjelden utgjør inntil 50 % av boligens totalpris og skal finansieres gjennom et lån som borettslaget har planlagt søkt om OBOS Banken, men selger tar forbehold om at lånet kan

119 bli etablert i en annen bank. 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. Fellesgjelden betjenes via den månedlige felleskostnad som man skal betale til borettslaget. Før signering av bindende kjøpsbekreftelse oppfordres interessenter om å konferere megler vedr. ev. endring i stipulert rentesats og konsekvenser dette medfører for felleskostnad pr. mnd.

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, 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 individuelt av egen måler til hver enkelt leilighet. Forbruk av varmtvann til oppvarming og varmt forbruksvann, betales etter forbruk.

Kostnader forbundet med varmetap i felles føringsveier fordeles mellom beboerne. 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 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 TV-leverandør og betaler månedlige abonnementskostnader direkte til sin TV/bredbåndslleverandør. Den enkelte kjøper må selv bestille abonnement for eventuell IP-fasttelefon. Månedlige fastutgifter for drift og vedlikehold av fibernett til borettslaget faktureres over felleskostnadene. Eventuell fremtidig veforeningskontingent/realsameie er heller ikke hensyntatt i budsjettet.

Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget skal inngå avtale om sikring mot tap av felleskostnader. 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:

- Sikringa må dekkje tap knytta til den einskilde andelen for minst 24 månader rekna frå første månaden tapet oppsto.
- 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.

- 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.
 - Avtalar om sikring som ikkje er omfatta av forsikringsavtaleloven, kan tilbydaren berre seie opp skriftleg med frist på minst seks månader.

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 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. Det følger av borettslagsloven § 5-20 at borettslaget har panterett i borettslagsandelene for 2G (folketrygdens grunnbeløp) som sikkerhet for misligholdte felleskostnader.

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

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

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

Skattefradrag for kapitalkostnader

Renteutgiftene på andel fellesgjeld er fradragsberettiget med 22 % etter reglene pr. 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 deknings salg 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.lovdatab.no**.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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
Eiendomsめglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsめglere 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 kjøremønster.

Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass for utvalgte leiligheter og prisen er kr 450 000,- for kjøp av parkeringsplass. De leiligheter som kan kjøpe til parkeringsplass (se prislisten), må betale kr 450.000,- 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. 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 ferdigstilling 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 ferdigstillingse. 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 Prosjektseiger 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 forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte leiligheter uten forutgående varsel. Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av fellesareal. Selger har videre rett til å endre disponeringen av fellesarealer.

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

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

Overtakelse
Selger tar sikte på å ferdigstille boligene i løpet av perioden:
Hus N: 01.09.2025 - 30.11.2025
Hus M: 01.10.2025 - 31.12.2025

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling 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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling 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 overtakelse i Borettslaget.

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 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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

Garasjesameie
Det vil ved ferdigstilling av Realsameiet Ladebyen være avsatt plass til to biler fra en bildelingstjeneste. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtaler med bildelingstjeneste, hvor selger dekker bildelingstjenestens fastavgift i bindingstiden/ byggetiden. Kostnader for leie av bilen bekostes av hver enkelt bruker, og prisen bestemmes av bildelingstjenesten. Etter bindingstidens utløp, vil garasjesameiet overta driftsansvaret og kostnaden for bildelingstjenesten. Dersom garasjesameiet ønsker å avslutte tjenesten, forbeholder selger seg retten til å forlenge avtalen på egen kostnad.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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:

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

1958/302350-2/107 ERKLÆRING/AVTALE29.03.1958
Iflg. skjøte betales gategrunnen samtidig med parsellen. Kjøperen er derved fritatt for senere refusjon for gategrunn. Gateopparb. blir å refundere kommunen senere i samsvar med bygn.lovens best. OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:392

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

1983/21708-2/107 BESTEMMELSE OM VEG16.11.1983
For d.e. over Harald Hårfagres vei 11, div. best. bl.a. vedlikehold av adkomst skal være felles ansvar OVERFØRT FRA: KNR:5001 GNR:414 BNR:435

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

gang-/sykkelvei over jernbanen Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

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.

Illustrasjon av et kjøpekontraktens innhold.

2020/2145679-7/200 24.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 564
Bestemmelse om solidaransvar
Registrert feil org.nr. på Trondheim kommune
19.07.2022 Arkivref. 22/29052-1
RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:565
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464
Gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse Rettet etter tingl. §18
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389

124

125	<p>2020/2145679-8/200 24.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 564 Bestemmelse om solidaransvar Registrert feil org.nr. på Trondheim kommune 19.07.2022 Arkivref. 22/29052-1 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:565 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse Rettet etter tingl. §18 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2021/672829-10/200 07.06.2021 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Registrert feil org. nr. til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 576 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 577 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Gjensidig rett Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 590 Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger</p>	126	
	<p>2020/2145679-9/200 24.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 Registrert feil org.nr. på Trondheim kommune 19.07.2022 Arkivref. 22/29052-1 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:565 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Gjelder også senere fradelte eiendommer fra disse Bestemmelse om vedlikehold Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2021/672829-8/200 07.06.2021 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Bestemmelse om private stikkledninger Registrert feil org. nr. til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Gjensidig rett Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2021/672829-12/200 07.06.2021 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Registrert feil org nr til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2022/1297527-6/200 15.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 576 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 577 Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2023/1396527-9/200 13.12.2023 21:00 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 590 Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m Bestemmelse om vedlikehold</p>		
	<p>2020/2145679-11/200 24.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 564 Bestemmelse om vedlikehold Registrert feil org.nr. på Trondheim kommune 19.07.2022 Arkivref. 22/29052-1 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:565 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:</p>	<p>2021/672829-14/200 07.06.2021 21:00 ERKLÆRING/ AVTALE Bestemmelse om rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen Registrert feil org nr til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2021/672829-12/200 07.06.2021 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT Registrert feil org nr til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>Bestemmelse om private stikkledninger Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2022/1297527-3/200 15.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM FIBER-, DATA- OG TELEKABEL RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 576 RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 577 Gjensidig rett Bestemmelse om private stikkledninger Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2022/1297527-8/200 15.11.2022 21:00 ERKLÆRING/ AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 577 Rett til å ha utkragede balkonger over eiendommen Bestemmelse om vedlikehold GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler. Dog har Selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.</p>	
	<p>2020/2145679-11/200 24.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 564 Bestemmelse om vedlikehold Registrert feil org.nr. på Trondheim kommune 19.07.2022 Arkivref. 22/29052-1 RETTIGHETSHAVER: KNR:5001 GNR:414 BNR:565 KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA:</p>	<p>2021/672829-9/200 07.06.2021 21:00 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER Gjensidig rett Registrert feil org. nr. til Trondheim kommune 06.07.2022. Arkivref. 22/27062-1 Rettet etter tingl. §18 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2022/1297527-1/200 15.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK Gjensidig rett Bestemmelse om private stikkledninger</p>	<p>Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464 Overført fra: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 389</p>	<p>2022/1297527-4/200 15.11.2022 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK</p>	<p>2023/1396527-3/200 13.12.2023 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK</p>	<p>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.</p>	

Visning

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

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

REGULERING PÅ GRUNNEN

TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)

Uteoppholdsareal (1600)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Gang-/sykkelveg (2015)

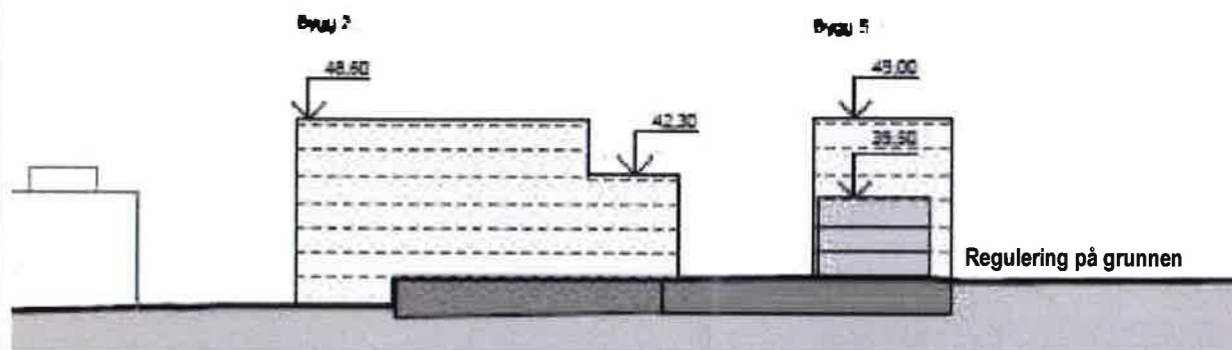
PBL § 12-6 HENSYNSSONER

SIKRINGSSONE

Frisikt (140)

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

Plangrense
 Grense for arealformål
 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense
 Frisiktlinje
 Regulert støyskjerm
 Linje for regulert høyde
 Grense for sikringsoner
 Avkjørsel



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kart uttrekk pr dato: juni 2017
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m

0 10 20 30 m



TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate,
gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Regulering på grunnen – plankart 1 av 2



Målestokk
1:1000 (A3)



TRONDHEIM KOMMUNE

Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik

Ordfører

formannskapssekretær

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	A EK	D. Endring GS til sluttbehandling	03.08.2017	RO/TK
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN	E. Endring byggegr, for mål uteopp og ny frisikt	14.08.2017	RO/TK
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende regulering sar beid	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningsrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

Forslagsstiller:

pka
ARKITEKTER

Dato: 27.06.2016

Plan utarbeidet av:

RAMBOLL

Reguleringsplannr:

r20150014

Kommunens saksnr:


14/6527

REGULERING UNDER GRUNNEN


TEGNFORKLARING PBL § 12 REGULERINGSPLAN

PBL § 12-5 AREALFORMÅL




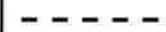
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (1119)

PBL § 12-7 BESTEMMELSER

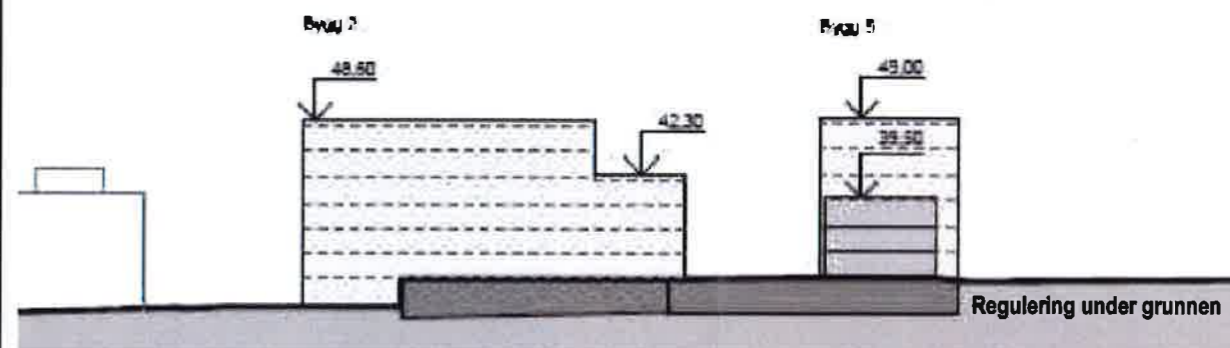
 Bestemmelsesområde; #1 og #2
 Bruksareal for bolig

JURIDISKE LINJER OG SYMBOL

 Plangrense
 Grense for arealformål
 Byggegrense
 Grense for bestemmelsesområde

Illustrasjonslinjer:

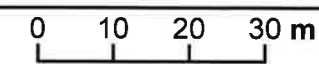
 Planomriss på grunnen



Kartplan (x,y): Euref89 – UTM32
Høydereferanse: NN2000

Kartuttrekk pr dato: juni 2017
Kilde: Trondheim kommune

Ekvidistanse 1m



TRONDHEIM KOMMUNE

Detaljregulering av

Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate,
gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Regulering under grunnen – plankart 2 av 2



Målestokk
1:1000 (A3)

 **TRONDHEIM KOMMUNE**
Godkjenning av reguleringsplan

Ref:14/6527 r20150014
Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl.

Detaljregulering med bestemmelser

I medhold av §12-12, 1. ledd i plan- og bygningsloven av 1.juli 2009, har Trondheim bystyre i

Møte 26.10.2017 og saksnummer 155/17 vedtatt planen.

Planen er tegnet inn på dette kartet i samsvar med godkjenningen i bystyret.

Rita Ottervik
Ordfører


formannsskapssekretær

Revisjoner	Dato	Sign.	Revisjoner	Dato	Sign.
A. Etter teknisk kontroll	04.03.2016	AEK			
B. Endring av byggegrense	27.06.2016	INEN			
C. Til sluttbehandling	16.06.2017	BM/Tk			

SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringarbeidet	09.01.2015	
Behandlet etter byplansjefens delegerte myndighet	13.10.2016	
Offentlig ettersyn	18.10.-03.12.2016	
Behandlet i bygningrådet/planutvalget	19.09.2017	
Behandlet i miljø- og byutviklingskomiteen	05.10.2017	
Godkjent i bystyret	26.10.2017	

Forslagsstiller:  ARKITEKTER	Plan utarbeidet av: 	Reguleringsplannr: r20150014
Dato: 27.06.2016		Kommunens saksnr: 14/6527



Harald Hårfagres gate og Håkon Magnussons gate, gnr/bnr 414/389 og 413/127 m.fl., detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 26.10.2017
Dato for godkjenning av bystyret : 26.10.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart på og under grunnen merket pka ARKITEKTER, med plankart på grunnen senest datert 14.8.2017 og plankart under grunnen senest datert 16.6.2017.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- boligbebyggelse - blokkbebyggelse, BB1-BB5
- garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse, BG1
- uteoppholdsareal, f_Ua1-f_Ua6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- gang-/sykkelveg, o_GS

Hensynssoner:

- sikringssone: frisikt,

Bestemmelsesområder:

- bestemmelsesområde, bruksareal for bolig #1 og #2

§ 3 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1 Tekniske planer

Teknisk plan for avfall skal være godkjent av Trondheim kommune før tiltak for nye boliger igangsettes innenfor planområdet.

Detaljert vann- og avløpsplan inkludert plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av Trondheim kommune før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger.

I forbindelse med detaljprosjekteringen skal behovet for fordrøyning utredes. Dersom det ikke er behov for fordrøyning, må restkapasitet på Ø600 mm overvannsledning fra Ladebyhagen til overvannskulvert i Ladebekken dokumenteres.

3.2 Utomhusplan

Med søknad om tiltak skal det følge detaljert og kotesatt plan for hele planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering, nåværende og planlagt terreng, støttemurer, rekkverk, beplantning, trapper, dekke over garasjeanlegg, gangveger, lekearealer, støyskjermende tiltak, parkeringsplasser for sykkel, stigningsforhold, kjøreadkomst, midlertidige containere, avfallsanlegg og overvannshåndtering. Utomhusplanen skal vise hvordan terreng over parkeringskjeller blir ivaretatt for å sikre muligheten for en variert vegetasjon. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse for det aktuelle byggetrinn gis.

3.3 Parkeringsplan

Sammen med søknad om igangsetting skal det legges ved en parkeringsplan for det angjeldende utbyggingstrinnet som redegjør for parkeringsdekningen for biler og sykler. Parkeringsplanen skal også redegjøre for plassering og dimensjonering av p-plasser for bevegelseshemmede.

3.4 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med piler på plankartet.

Det må redegjøres for at siktkravet for kryssing av fortau og gang-/sykkelveg er ivaretatt. Frisikt skal være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 og V122. Ved avkjørsler skal det mellom frisisiktlinje og vegformål være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegger.

Lengdeprofil / snitt som viser veg, fortau, horisontal oppstilling, rampe og høydeplassering/etasjehøyde (inkl. ev. varelevering/varebil) må følge første søknad om igangsettingstillatelse for terrenginngrep. Ramper til parkeringskjeller må være bred nok til at to kjøretøy kan møtes i rampa, og lang nok til at et kjøretøy kan stå i rampa foran port til garasje uten å være til hinder for gang- og sykkeltrafikk.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BB1-BB5

4.1.1 Arealbruk

Felt BB1-BB5 skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

I første og andre etasje ut mot krysset Haakon VII's gate-Håkon Magnussons gate i felt BB5 skal det etableres fellesareal på til sammen minst 150 m². Arealene skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet. Fellesarealet skal benyttes til møterom eller selskapslokale.

4.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor viste byggegrenser.

Balkonger innenfor BB5 ut mot Harald Hårfagres gate tillates utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrensen innenfor arealformålet. Fri høyde over ferdig planert terreng skal være minimum 5 meter.

Støttemurer og heis/trapperom i tilknytning til felt BB4 tillates etablert utenfor byggegrensen mot Håkon Magnussons gate. Støttemur med rekkverk tillates etablert i formålsgrensen mot Håkon Magnussons gate.

4.1.3 Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overskride 44.400 m² BRA inkludert innglassede og overbygde balkonger. Bruksareal helt eller delvis under terreng skal inngå i beregningsgrunnlaget.

Det tillates etablert inntil 340 boenheter innenfor planområdet. Det skal etableres minimum 250 boenheter innenfor planområdet.

4.1.4 Byggehøyder

Bebyggelsen kan føres opp til tillatte byggehøyder, som er angitt på plankartet.

Tak over del av bebyggelse som er trukket inn kan benyttes til takterrasser/takhager. Rekkverk på taket kan ha høyde inntil 1,2 meter over regulert byggehøyde, og skal være tilpasset bygningens arkitektoniske uttrykk. Minst 50 % av kantsikring på tak skal være gjennomsliktig. Rekkverk over byggehøyde i felt BB5 mot Harald Hårfagres gate skal være inntrukket minimum 2 meter fra fasade.

Heishus og mindre tekniske installasjoner tillates etablert med høyde inntil 1,5 meter over regulert byggehøyde og med samlet areal inntil 40 m² innenfor hvert delfelt inntrukket minimum 2 meter fra fasade. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelsen for øvrig.

Heis og trapperom til felles takterrasser i fjerde etasje i BB5 tillates oppført inntil 4,4 meter over maks byggehøyde.

Støttemur mot Håkon Magnussons gate kan ha høyde inntil 2,2 meter over bakken. Støttemur mot Harald Hårfagres gate kan ha høyde inntil 3 meter over bakken.

4.1.5 Utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal gis en god arkitektonisk utforming hvor det legges vekt på fasader mot uterom og fortau. Det skal redegjøres for materialer og farger for bebyggelsen. Fasadene, støyskjermer, soklene og støttemurene skal utformes og gis en rytme og inndeling som bidrar til å unngå uheldig monoton. Støttemur langs Håkon Magnussons gate skal terraseres.

Maks 50 % av fasadelivet for BB5 under 9 meter over ferdig terreng kan plasseres i byggegrensen mot Haakon VII's gate.

Det skal etableres minst tre gjennomganger gjennom felt BB5, med fri bredde på minimum 4 meter og fri høyde på minimum 5 meter.

Minimumsbredde på mellomrom/takhager i fjerde etasje i BB5 skal være 18 meter.

4.1.6 Boligtyper og boligkvalitet

Maksimum 40 % av boligene innenfor planområdet skal være toroms leiligheter, og minimum 20 % av boligene skal være fireroms eller større. Det tillates ikke ettroms leiligheter.

Leiligheter innenfor BB5 som ikke har en fasade som vender inn mot gårdsrommet skal ha innvendig gulvhøyde minimum 9 meter over bakkenivå.

Leiligheter innenfor BB5 som har innvendig gulvhøyde under 9 meter over bakkenivå skal ha en fasade som vender mot gårdsrommet. Det tillates at én boenhet avviker fra dette kravet.

Leiligheter innenfor BB4 skal være gjennomgående eller ensidige mot gårdsrommet.

4.1.7 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang på privat uteareal i form av balkong, terrasse eller forhage. Privat uteareal kan unntaksvis erstattes av tilrettelagt felles uteareal som for eksempel takterrasse. Samlet uterom for boliger skal være minimum 35 m² pr. 100 m² BRA boligformål eller boenhet.

Det skal etableres takterrasser på dekket over tredje etasje i BB5 på til sammen minimum 500 m². Alle boenheter i BB5 skal ha tilgang til minst en takterrasse fra nærmeste trapperom.

Minst 60 % av utearealet skal være felles. Felles leke- og oppholdsareal kan etableres på tak over parkeringskjellere. Felles leke- og oppholdsareal skal opparbeides og møbleres etter utomhusplan godkjent av Trondheim kommune.

4.1.8 Tilgjengelighet

Det skal etableres minst tre gangadkomster både fra fortau langs Haakon VII's gate og fra offentlig gang- og sykkelveg sør for planområdet, hvorav minst én adkomst fra hver side skal være universelt tilgjengelig.

Det skal etableres en gjennomgående gangforbindelse på minst 3,2 meters bredde gjennom BB5 mellom Håkon Magnussons gate og Harald Hårfagres gate. Gangvegen skal benyttes som atkomst for utrykningskjøretøy og vareleveranse.

Det skal etableres minst en trapp mellom Håkon Magnussons gate og forhagen i felt BB4.

4.1.9 Avfallshåndtering

Nye boliger innenfor planområdet skal tilknyttes sentralt avfallssuganlegg. Inntil avfallssuganlegget er ferdigstilt, kan det etableres midlertidige containere på terreng innenfor planområdet. Midlertidig anlegg skal vises på utomhusplan.

Plassering av nedkast skal fremgå av utomhusplanen og teknisk plan, som skal godkjennes av Trondheim kommune.

4.1.10 Parkering

Det skal anlegges minimum to sykkelparkeringsplasser pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minst halvparten av sykkelparkeringen tilknyttet boliger skal etableres innendørs/under tak.

Det skal etableres maksimalt 0,5 p-plass pr. 70 m² BRA bolig eller pr. boenhet innenfor planområdet. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er tilpasset bevegelsehemmede. Det skal være tilstrekkelig kapasitet og nærhet på el-infrastruktur slik at det kan etableres ladestasjoner for elbil.

Parkeringsbehovet for biler skal dekkes i garasjeanlegget.

4.2 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Garasjeanlegget er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates boder, tekniske rom og sykkelparkering innenfor formålsgrensene for garasjeanlegg.

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates etablert to boenheter på til sammen 200 m² BRA.

4.3 Uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal f_Ua1-6 skal være felles for alle boenheter innenfor planområdet.

Det skal etableres en småbarnslekeplass innenfor hvert av feltene f_Ua1-3. Lekeplassene skal være på minimum 100 m², ha variasjon i lekeapparater, være tilrettelagt for barn under seks år og skal ha gode solforhold.

Felles uteareal skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon og lek på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Uterommene skal ha et grønt preg, med stort innslag av vegetasjon i form av busker og mindre trær.

For å sikre muligheten for variert vegetasjon skal minimum 10 % av f_Ua1, f_Ua2 og f_Ua3 ha 0,8 m masseoverdekning for å kunne beplantes med større busker og trær. Minimum 30 % av arealet skal ha 0,3 m overdekning.

§5 BESTEMMELSER OM MILJØ

5.1 Plan for anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for skolebarn, gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

5.2 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, T 1442/2016, skal legges til grunn for tiltak innenfor planen. Sammen med søknad om tiltak skal det legges ved dokumentasjon som viser at støyforholdene er ivaretatt.

For boenheter i gul sone må hver boenhet ha minst ett oppholdsrom med fasade med åpningsbart vindu med støynivå under grenseverdien Lden 55 dB etter tiltak.

For boenheter i rød sone med støynivå på Lden = 65 - 70 dB på fasade må halvparten av støyfølsomme rom, hvorav minimum ett soverom, ha vindusfasade mot stille side. Boenheter i rød sone som ikke har fasade mot gårdsrommet, må ha fasade mot sørvest.

Boenheter i gul og rød sone må ha balansert ventilasjon.

Alle balkonger skal ha støynivå på Lden < 55 dB.

Støyskjerm innenfor BB4 vist på plankart etableres med høyde inntil 1,5 meter over tilliggende gang- og sykkelveg. Støyskjerm innenfor BB5, vist på plankart mot Håkon Magnussons gate, etableres med høyde inntil 2,5 meter over tilliggende fortau.

5.3 Geotekniske forhold

Rapport for geoteknisk undersøkelse og geoteknisk prosjektering skal foreligge sammen med søknad for tiltak som berører grunnen. Av rapporten skal det også framgå om det er behov for geoteknisk oppfølging av grunnarbeider i byggeperioden.

5.4 Miljøteknisk undersøkelse

Graving og disponering av masse må skje på grunnlag av en miljøteknisk undersøkelse. På bakgrunn av dokumentasjon fra undersøkelsen må det vurderes om det skal utarbeides en tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen. Pålagt opprydding kan skje samtidig med utbygging av området.

5.5 Luftkvalitet

Ventilasjonsinntak skal plasseres på tak eller vegg som vender bort fra tilliggende gatenett. Alle inntak av ventilasjonsluft skal ha partikkelfilter.

§6 REKKEFØLGE FOR TILTAK INNENFOR PLANOMRÅDET

6.1 Utearealer

Utearealene og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for det respektive byggetrinn.

6.2 Parkeringsanlegg

Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for det aktuelle tiltaket skal være opparbeidet før brukstillatelse gis. Plan for varelevering må følge søknad om igangsetting, senest ifb. grunn- og betongarbeider.

6.3 Gang- og sykkelveg

Felles gangareal, o_G i plan r20090011, "Detaljregulering av Harald Hårfagres gate 1-11B og Haakon VII's gate 9", skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for nye boliger innenfor planområdet.

6.4 Vann- og avløp

Vann- og avløpsnett skal være ferdig opparbeidet og i samsvar med godkjent rammeplan for VA før det gis ferdigattest for det respektive byggetrinn.

6.5 Støyskjerming

Støyskerm innenfor BB4 og BB5 skal være etablert som vist på plankartet før det gis brukstillatelse for boliger i felt BB4.

Nødvendig støyskjermingstiltak for å sikre støynivå $L_{den} < 55$ dB på balkong skal være etablert før det gis brukstillatelse for boenheten.

§8 REKKEFØLGE FOR TILTAK UTENFOR PLANOMRÅDET

8.1 Skole- og barnehagekapasitet

Tiltak for utbygging av boliger kan ikke godkjennes før det er dokumentert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet.

Dato og signatur

Pita Ottervik

[Signature]



Bildet viser felleslokale i 1 etg. i hus N. Illustrasjon, avvik vil forekomme

NØKKELINFORMASJON

Adresse

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

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

Tomt

Felles eiendomstomt

Prospekt er utarbeidet av Nonspace, august 2025



Grønt boliglån i OBOS-banken

- OBOS-banken hjælper deg med finansieringen
 - Finansieringsbevis og forskudd
 - Tilvalg
 - Overtagelse
- Som nyboligkøper 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



LADEBYHAGEN

ladebyhagen.no

Prosjektseger

Jan Erik Fjeldseth

Tlf: 932 54 144

jan.erik.fjeldseth@obos.no

