



Sentrumsnært



Nært kollektiv



Solrikt



Lillebytunet

NORDR



Byggherre Lillebytnet AS c/o Nordr Norge AS
Entreprenør Ikke valgt
Arkitekt PKA Arkitekter AS
Megler Nylander&Partners
Prospekt HK reklamebyrå

Versjon: januar 2025

Innholdsfortegnelse

Nytt beite for byfolk	4–5
Arkitektur	6–7
Husene på Lillebytunet	10–11
En sykkeltur fra Lillebytunet	14–15
Utomhusplan	16
Midt i mellom sentrum og Lade	17
Sus på sykkel	20–21
... og dus i Dakotaparken	22–23
Kjøkken fra HTH	24
Leveransebeskrivelse	26–35
Kjøpsbetingelser	38–53
Smarte hjemteknologi fra Eaton	54
Å kjøpe helt ny bolig	56
Slik foregår et nyboligkjøp	57
8 grunner til å velge helt ny bolig	58



Nytt beite for byfolk

Friheten til å nyte det solrike slaraffenlivet, og muligheten til å koble deg på det pulserende bylivet – akkurat når det passer deg. Velkommen til Lillebyttet.

På Lillebyttet finner du 117 leiligheter og 7 rekkehus. Dette er det nyeste tilskuddet til nabolaget som ligger på grensen mellom Trondheim sentrum og Lade. Med en beliggenhet som denne får du i pose og sekk. Et skjermet og solrikt nabolag, like ved sentrum.

Her har du gangavstand til alt fra dagligvare, shopping og turområder, til skole, barnehage, bussholdeplasser og andre viktige servicefunksjoner.





Arkitektur

Det solrike tunet i byen

På det nye Lillebytunet finner du 4 høye leilighetsbygg og 7 rekkehus. For arkitektene hos PKA Arkitekter har målet vært å sørge for at tunet passer inn i den urbane bydelen, og bidrar til å dyrke samhold og tilhørighet.



Dagens Lilleby har en tett og urban bebyggelse som kjenne-
tegnes av de mange grønne parkene som ligger spredt rundt
i nabolaget. Bydelen har allerede et yrende folkeliv og alt tyder
på at fremtiden er lys når nabolaget fortsetter å vokse.

– I følge reguleringsplanen skulle Lillebytunet bli et lukket kvartal
rundt et privat uterom. Vi har delt kvartalet inn i frittstående bygg,
med åpninger og smug, som gjør at du kan skimte det indre
gårdsrommet. På den måten blir tunet lysere, luftigere, og mer
innbydende for både beboere og besøkende.

– Når vi bygger et nytt nabolagstun så ønsker vi at det skal gi en
harmonisk og helhetlig følelse. Samtidig er det viktig med variasjon.
Derfor har vi brukt ulike materialer som teglstein, pussede flater og
trepanel for å gi byggenes fasader ulike uttrykk.

**Arkitektene er overbevist om at både utformingen og den solrike
beliggenheten vil bidra til at beboerne trives på Lillebytunet.**

– Beliggenheten til Lillebytunet er helt unik. Særlig med tanke på
solforholdene fra sør, og utsikten mot grønne områder både nært og
fjernt. Ved å gradvis trekke inn toppen av byggene sørger vi for at så
mange som mulig får glede av ettermiddagssolen – både på private
balkonger, terrasser, og på det felles nabolagstunet.

Plasseringen inntil hovedsykkelveien gjør i tillegg at du i løpet av
minutter kan befinne deg i Midtbyen, eller på kveldstur langs
Rotvollfjæra.

Illustrasjon – endringer kan forekomme

PKA Arkitekter AS



Andrea Vizoni
Arkitekt



Bjarni Thorgrímsson
Prosjektleder



Pernille Schanche
Arkitekt



Eivind Bjørbekk
Faglig leder

**Gresset er
grønnere
på tunet**





Illustrasjon – endringer kan forekomme



En del av signaturen til Lillebytunet er at de to øverste etasjene er trukket inn. Dette fører til at byggene oppleves lavere, samtidig som det binder tunet sammen i form og skaper en mer interessant silhuett. Som en bonus får noen av leilighetene i de øverste etasjene store private takterrasser – med veldig gode solforhold.







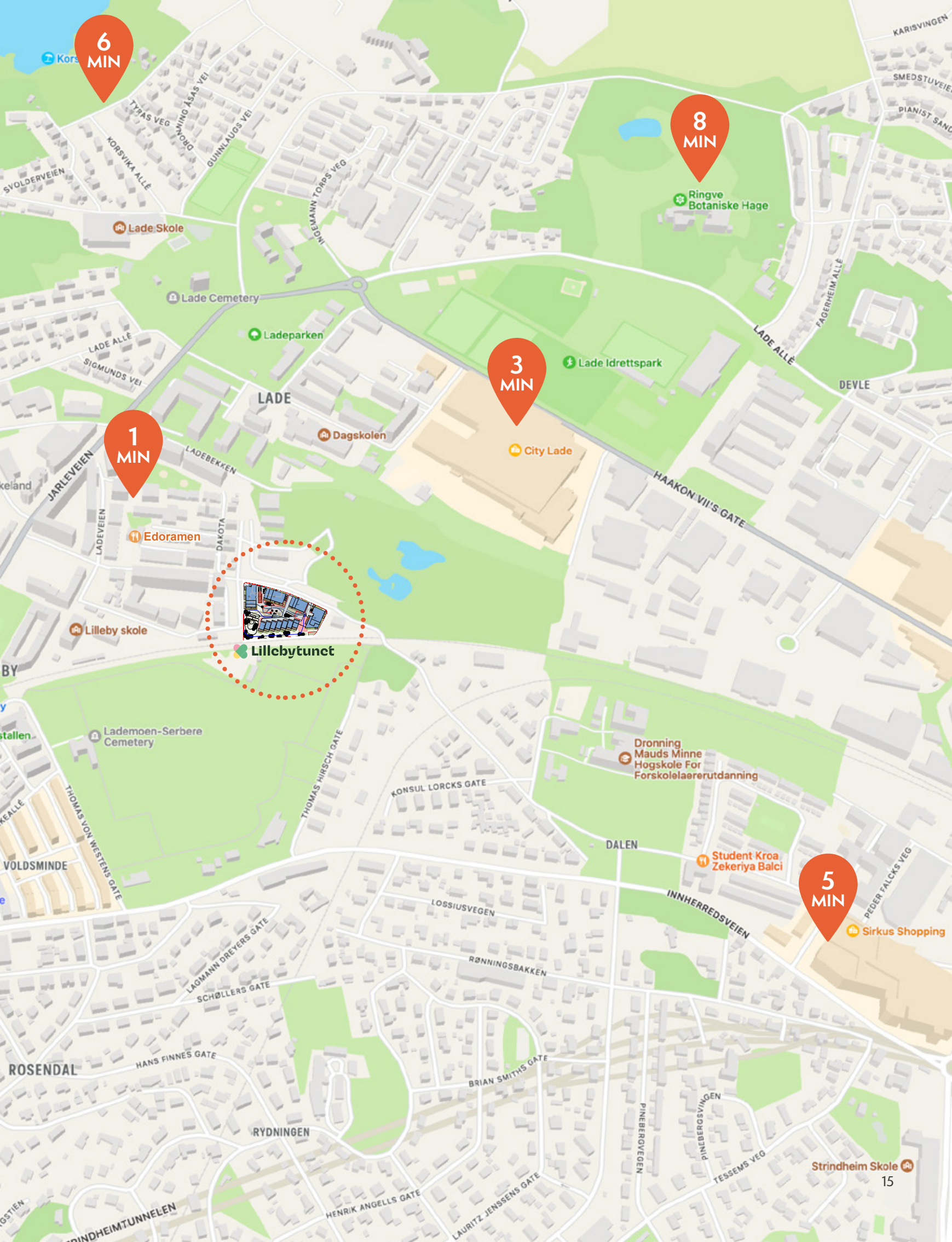


En sykkeltur fra Lillebytunet



7
MIN

4
MIN



Lillebytunet – utomhusplan





Midt i mellom sentrum og Lade



Noe av det beste med Lillebytunet er plasseringen. Rundt tunet kryr det av grønne parker og hyggelige nabolag. Det er rett og slett kort vei til alt.

På under 10 minutter går du til City Lade, som har det aller meste. Fra deilige kanelboller på Snurr, til Vinmonopolet, restauranter og masse shoppingmuligheter.

Kryss veien fra City Lade og plutselig er du midt i alle ballsportsentusiasters eldorado, Ladeanlegget. Her kan du prøve deg på hele 17-18 forskjellige idretter inkludert petanque (boccia), baseball, cricket og fotballtennis.

Frister det mer med en tur langs sjøen? Da kan du rusle, trille eller jogge ned til Ladestien, som tar deg helt fra Nyhavna til Ladekaia og Rotvollfjæra.

I motsatt retning er det ikke langt til barene i Mellomveien, EC Dahls bryggeri eller restaurantrekken på Solsiden.







Sus på sykkel

Langs Lillebytunet går en av byens splitter nye hovedårer for sykkel. Fra nabolaget triller du gjennom Lademoen og rett inn i Midtbyen. Eller via Brattøra, langs sjøen forbi Rockheim og hele veien til Ilsvikøra – lett som bare det.

Snur du din trofaste tohjuling motsatt vei er du straks ved Lade, på vei til Rotvollfjæra, eller kanskje til og med Ranheim.

Bilen parkerer du trygt og godt i kjelleren. Rundt omkring på Lilleby har de myke trafikantene forkjørsrett.



Mer informasjon om sykkelveien finner du på miljopakken.no

Hovedsykkelveien Trondheim Øst

Dette er et av Miljøpakkens store satsninger på sykkelvei og gir god sykkelforbindelse fra Ranheim, Leangen og Lade, til Midtbyen. Det betyr ingen bratte bakker eller krappe svinger, god bredde, og ingen kryssende biltrafikk.

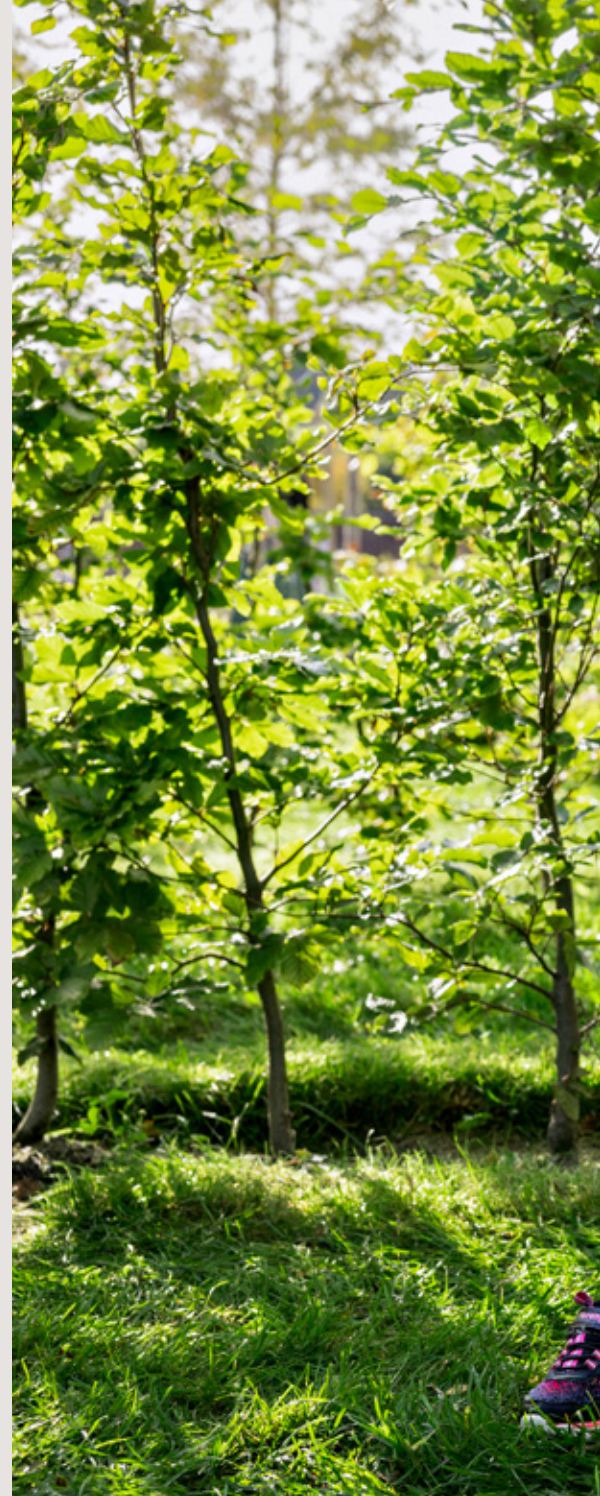


... og dus i Dakotaparken

Like utenfor tunet åpner en av Lillebys større parker seg. Den nye Dakotaparken vokser frem som en frodig park med en rekke aktivitetsmuligheter for store og små.

Utfordre en kompis i bordtennis, test spretten i trampolinene, farten i taubanen – eller samle gjengen rundt de trønderske nasjonalidrettene: basse og skotthyll. Vil du bare lene deg tilbake og nyte solen er det kanskje grillplassen, benkene, eller de grønne plenområdene som frister mest. Perfekt for en avslappende piknik.

Dakotaparken er også et sentralt knutepunkt for tilgang til nærliggende gang- og sykkelstier, og gir en perfekt balanse mellom bylivets hektiske rytme og det fredelige grønne hjertet av Lillebytunet.



Visste du at?

Dakotaparken er oppkalt etter de gamle trehusene som ble reist på Lilleby rundt 1870. Trehusene begynte som enkle provisoriske bygg, og ble reist av folk som levde under trange kår. Uten at det hverken var regulert eller utparsellert tomter. De gjenværende husene i Dakota-rekka har blitt vesentlig pusset opp og har i dag en mer moderne standard. Navnet Dakota dukket opp på grunn av likhetstrekkene til nybyggerne som reiste og bosatte seg i Dakota-territoret i USA.



Lilleby Hagelag

Kribler du etter å grave fingrene i jorda? I den nordlige enden av parken har Lilleby Hagelag fått sin helt egen plass i solen. Her dyrker de frem alt fra grønnsaker og salater til urter og frukt. I tillegg hender det at dyktige bønder, som Elin Östlund fra Skjølberg Søndre, kommer på besøk for å dele verdifull kunnskap. Sjekk Facebooksiden deres, flere hjelpende hender er alltid velkommen!





Illustrasjon: HTH

Kjøkken fra HTH



Danske kvalitetskjøkken i mer en 50 år

HTH ble grunnlagt av brødrene Hans Henning og Tonny Haahr i 1966. De to dyktige håndverkerne hadde tidligere jobbet med kjøkken for andre leverandører, men var ikke imponert. «Det må være mulig å gjøre det bedre», mente de. Og denne filosofien ble bakgrunnen for grunnleggelsen av HTH-kjøkken.

Standard kjøkkenløsning

Mood

Modellen Mood er tidløst design som oser av eksklusivitet og varme. De flotte, loddrette årringene gir en fin følelse av tre og natur, og den mørke nyansen bidrar til å skape en følelse av eksklusivitet.

Kostnadsfrie valg på kjøkkenfronter:

One, Mono, Stockholm, Oslo, Glatt Grå, Glatt Støvgrå, Glatt Beige, Glatt Hvit.



Leveransebeskrivelse

Lillebytunet

Byggherre	Lillebytunet AS c/o Nordr Norge AS, Beddingen 16, 7042 Trondheim
Entreprenør	Ikke valgt
Arkitekt	PKA
Byggeplass	Lilleby, Trondheim kommune

Denne deklarasjon beskriver hvilke materialer, arbeider og tjenester som inngår i leveransen. Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift, TEK 17, gjelder for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard, NS 3420, normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Lillebytunet forbeholder seg retten til å foreta mindre endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel. Disse endringene skal ikke redusere byggets kvalitet, og gir ikke rett til prisjustering. Det samme gjelder endringer som følger av nye offentlige krav eller pålegg. Utstyr som er vist stiplet og møbler inntegnet på illustrasjoner og salgstegninger er ikke omfattet av denne leveranse. Det presiseres at salgstegningene er utarbeidet tidlig i prosjektutviklingsfasen og at endringer kan bli nødvendige (krav fra det offentlige, tekniske løsninger etc.). Tekniske installasjoner vil bli lagt til underordnede rom, i tekniske sjakter og over himlinger. Sjakter, ned- og utforinger for tekniske føringer vil kunne bli endret pga. detaljprosjektering. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjekteringen er utført.





Generelt

Innerdører i hvit lettdør utførelse type Swedoor eller tilsvarende i farge NCS S 0500-N. Listverk/gerikter, gjerdet med synlig innfesting, farge NCS S 0500-N. Vindusforinger (gipssmyg) i farge iht vegg. Nedforing over kjøkken-skap tilpasses innredningen og fores ned med gipsforing. xComfort Bridge sentralenhet, montert sentralt i boligen ved WLAN router. NEK400 er gjeldende.

GANG

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse eller tilsvarende.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420. Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk i henhold til gjeldende NEK. Downlights i tak med trådløs dimmer.

Smarthus: Trådløs dimming av downlights med Eaton xComfort dimmeaktuator og betjening via trådløs bryter leveres av EL.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv, med Eaton xComfort varmestyring.

Ventilasjon: Balansert felles ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til myndighetskrav. Se plantegning for plassering av aggregat i hver leilighet.

Annet: Døråpner med video-skjerm. 2-delt sikringsskap plasseres av arkitekt.

Ingen garderobe leveres,

men foreslått plassering er vist på plantegning.

STUE

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse eller tilsvarende.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420. Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og trådløse brytere i henhold til gjeldende NEK. Enkel stikk ved tak over sofa og spisebord i takhøyde. Ett datapunkt for TV/bredbånd der TV er tegnet på plantegning.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkter med Eaton xComfort bryteaktuatorer og betjening via trådløs bryter leveres av EL. Eaton xComfort trådløs varme-styring med trådløs termostat. xComfort trådløs styring av solavskjerming, der dette leveres.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv, med Eaton xComfort varmestyring.

Ventilasjon: Balansert felles ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til myndighetskrav. Se plantegning for plassering av aggregat i hver leilighet.

KJØKKEN

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420. Fargekode NCS S 0500-N.

Vegg mellom kjøkkenbenk og overskap har vaskbar maling.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: Stikk og trådløse brytere i henhold til gjeldende NEK. Stikk ved tak over spiseplass med dimmer. Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende med trådløs dimming. Stikk på eventuelt kjøkkenøy.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkter med Eaton xComfort bryteaktuatorer, trådløs dimming av belysning over kjøkkenbenk med Eaton xComfort dimmeaktuator og betjening via trådløs bryter. Eaton xComfort trådløs romføler med varmeaktuator. Eaton xComfort 230V trådløs vannstopp.

Varme/sanitær: Vannbåren varme i gulv, med Eaton xComfort varmestyring leveres av EL. 230V magnetventil for vannstopp, med styring fra xComfort.

Ventilasjon: Innebygget ventilator type Fortuna Sense med integrert komfyrvakt. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til myndighetskrav.

Innredning: Innredning fra HTH modell 47/Mood. Grep er Infinite Antrasit. Benkeplater i høytrykkslaminat med en F32 forkant som gir en mer eksklusiv finish. Vasken er type Intra Omnia. Vask leveres med rist og vannlås. Skuffer i type lux med soft-lukk demping, og dører har integrerte dempere i dørhengslar. Skuffer har bestikkinnlegg i øverste skuff. Alle synlige sider,

skrogforkanter, sokler og tilpasninger leveres i samme farge/utførelse som fronter. HTH finerer synlige sider, og det leveres ikke utenpåliggende dekkstider i standard, med mindre det er god grunn (oppvaskmaskin ytterst). Integrerte hvitevarer type Siemens eller tilsvarende (kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin). Ventilator leveres fra Røroshetta, type Fortuna. Disse leveres med trådløs int. komfyrvakt.

HOVEDSOVEROM

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420.

Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: NEK-krav.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter.

Annet: Ingen garderobe leveres, men foreslått plassering er vist på plantegning.

SOVEROM/KONTOR

Gulv: Eik 3-stav parkett, Crescendo eik matt hvit. List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420.

Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: NEK-krav.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt med Eaton xComfort

bryteaktuator og betjening via trådløs bryter.

Annet: Ingen garderobe leveres, men foreslått plassering er vist på plantegning.

BOD/OMKLEDNINGSROM/ GARDEROBE

Gulv: Eik 3-stav parkett,

Crescendo eik matt hvit.

List og terskel i lik farvenyanse.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420.

Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: NEK-krav

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av lyspunkt med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter.

Annet: Plassering av teknisk utstyr der det er mulig.

WC

Gulv: Flis på gulv med sokkelflis.

Vegger: Sparklet og malt i malerstandard T3420.

Fargekode NCS S 0500-N.

Tak: Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N. Synlige v-fuger eller sparklet nedforet himling.

Elektro: NEK-krav. Stikk ved veggengt servant. Speil med integrert lys. Vannbåren varme i gulv med trådløs termostad.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av speilys med Eaton xComfort bryteaktuator og betjening via trådløs bryter. Eaton xComfort trådløs romføler med varmeaktuator. Eaton xComfort vannsensor.

Varme/sanitær: Ettgreps servant-batteri av type Oras eller Grohe. Veggengt wc m/soft-close sete.

Trykknapp i krom. Toalett-papirholder og knagg leveres løst. Vannbåren gulvvarme. Magnet-ventil for vanntilførsel for hele leiligheten, med Eaton xComfort.

BAD

Gulv: 60x60 cm keramisk flis på gulv. 5x5 cm i nedsenket dusjsone.

Vegger: 60x60 cm keramisk flis på vegg, hvor fuger gulv/vegg er i modul.

Tak: I badekabiner gjelder produsentens spesifikasjoner – klargjort for trådløs lys og varmestyring, installert. Ved plassbygde bad: våtromsmaling glans 03 NCS S0500-N. Trådløs lys og varmestyring.

Elektro: Downlights i tak med dimming. Lys i speil. Stikk ved servant. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel med separate kurser. Vannbåren varme i gulv med digital termostad.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av speilys med Eaton xComfort bryteaktuator, trådløs dimming av downlights i tak med Eaton xComfort dimmeaktuator og betjening via trådløs bryter. Eaton xComfort trådløs termostad med gulvføler for gulvvarme. Ved vannbåren gulvvarme leveres Eaton xComfort varmeaktuator.

Varme/sanitær: Ettgreps servant-batteri av type Oras eller Grohe. Trykkstyrt dusjbatteri og garnityr med rainshower av type Oras eller Grohe eller tilsvarende. Dusjvegger i herdet glass. Veggengt wc m/soft-close sete. Trykknapp i krom. Toalett-papirholder og knagger leveres løst. Fordelerskap med hvitlakkert ståldør. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Hjørne-/linjesluk. Der det er 2 bad, vil kun hovedbadet ha avsatt plass til og opplegg til vaskemaskin.

Annet: Helstøpt benkeplate med integrert vask. Hvit innredning med skuffer med demping. Størrelse på innredning avgjøres etter type bad. Utenpåliggende speil med integrert lys.

BALKONG/TERRASSE

Gulv: Tremmegulv i imp.terrasse-bord på balkong/terrasse.

Elektro: 1 stk. utelys pr balkong/terrasse. 1 stk. dobbelt stikk.

Smarthus: Trådløs AV/PÅ styring av utelys, med Eaton xComfort Bridge sitt integrerte astrour for styring av lys basert på soloppgang/solnedgang med overstyring om natten med tidsur samt. manuell betjening via Eaton xComfort trådløs bryter og app.

VENTILASJONSOD

Annet: Ventilasjonsaggregat

Generelt om leilighetene

Listverk

Listverk og omramming i gran/furu, malt i klassisk hvit NCS 0500-N med synlig innfesting. Fotlist i hvitlaseret eik tilpasset parkettvalg. Alle vinduer leveres listfritt. Vindussmyg gipses og males som vegg.

Vinduer og balkongdører

Vinduer/balkongdører er vist på fasadetegninger. Alle vinduer leveres med energiglass og innvendig karm malt i Klassisk hvit NCS 0500-N. Vinduer og balkongdører har gipsede smyg

med samme farge som veggfarge og utvendig karm er aluminiumskledd (farge valgt av arkitekt).

El-fordeling

Det leveres komplett anlegg frem til forbruk; inntak, jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegg i leiligheter legges i hovedsak skjult der dette er mulig ut fra konstruksjonsmessige hensyn, men åpent anlegg kan forekomme. Brytere, stikk etc leveres i helhvitt. Sikringsskap med hovedsikring plasseres inne i hver leilighet. Plassering av el.punkter vises av elektrotegning som oversendes i forbindelse med tilvalgsprosess. Antall punkter leveres i henhold til gjeldende NEK 400. El-måler står i felles fordelingsskap i etasjene eller i kjeller. Det legges opp til elbillading som tilvalg i felles anlegg. Det kan forekomme utenpåliggende stikk der hvor innfelling i vegg er forhindret.

Signalanlegg

Det leveres fiberkabel med uttak for TV og bredbånd i stue. Det vil inngås felles avtale for sameiet om leveranse fra Telia eller Telenor.

Sprinkling/varsling

Det leveres sprinkling i leilighetene i henhold til forskriftskrav. Rørføringer vil være innebygget i vegger og tak eller innkasset. Hver leilighet leveres med 1 stk. pulverapparat og brannalarmanlegg.

Vann/avløp, sanitæranlegg

Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette opplegg med bunnledninger,

vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer av ettgrepstype. Automatisk vannstopp for kjøkken og wc-rom.

Hvitevarer

Kjøkken leveres med integrerte hvitevarer i henhold til kjøkkentegning. Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt.

Bad

Det leveres badekabiner med innredning fra leverandør. Rørfordelingsskap plasseres i vegg eller himling, og åpnes fra bad. På sekundærbad kan skap være plassert i himling eller i vegg. Antall enheter og utførelse i henhold til salgstegninger. Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt. Vaskemaskin og tørketrommel skal ha separate kurser.

Garderobe

Det leveres ikke garderobeskap, men det er foreslått med stiptet linje på salgstegning hvor garderobe kan plasseres.

Fellesareal

Bygget

Bygget fundamenteres på hel bunnplate med fundamenter. Byggets bæresystem (dekker og bærende vegger) utføres i betong og stål. Yttervegger utføres som isolert bindingsverksvegg. Alle leilighetsskillevegger bygges for å ivareta krav til brann og lyddemping.

Fasade

Fasader i covertegl, tre og puss i farger og utførelse tilsvarende illustrasjoner. Farger og utførelse valgt av prosjektets arkitekt.

Ytterdør til leilighet

Massiv laminatdør eller stål i henhold til krav om brann og lyddemping. Farge velges av prosjektets arkitekt.

Fellesareal/trapperom

På gulv i inngangsparti leveres flis. I hovedtrapp leveres det lettslipt og impregnert betong. I korridor-ganger leveres det flis med sokkelflis. Sparklet og malte vegger i gips og/ eller betong. Systemhimling i korridorer. Noe eksponert betong vil forekomme. Låsbart postkassesystem leveres ved inngangsparti. Farger i fellesareal og trapperom velges av prosjektets arkitekt.

Låsesystem

P-kjeller er avlåst. Det etableres brikkeleser ved dører og port til parkeringskjeller, samt for dører fra p-kjeller og inn i selve bygget. Leilighetsdører, hovedinngangsdører, postkasser og boder er utstyrt med nøkkellås i system. Port leveres med portåpner.

Ringeklokke

Det installeres porttelefon i alle leiligheter. Det leveres også 1 stk. elektrisk ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet.

Måling

Energiforbruk (fjernvarme og varmt tappevann) måles med individuelle undermålere for hver



leilighet. Faktureres etter forbruk. Kommunale vannmålere for avlesing av eget forbruk i hver leilighet.

Utendørsarbeid

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til utomhusplan. Ferdigstillelse og komplettering av utomhusanlegget kan skje etter innflytting, da dette arbeidet er sesongavhengig.

Avfall

Søppelsug med nedkast i henhold til utomhusplan. Oppstart av drift av søppelsuganlegg er avhengig av slutføring av hele området og at Trondheim Renholdsverk er klare for å håndtere denne form for renovasjon i dette området. Inntil systemet er operativt vil det være søppelcontainere plassert på bakken. Det er et nærmiljøpunkt inne på området med nedgravde containere for forskjellige fraksjoner.

Parkeringskjeller

Det er felles p-kjeller under byggene. Det er en begrenset mulighet for å kjøpe garasjeplass utover de som allerede er inkludert i enkelte leiligheter (se prisliste). Ta kontakt med megler vedr. dette. Øvrig parkering må skje på offentlig parkering i gatene i nærområdet og er regulert av Trondheim kommune. I parkeringskjeller vil gulvet bli utført i p-stein og/eller støpt betong (støvbundet). Vegger leveres i støvbundet betong. Ladepunkt er etablert til hver p-plass. Eier av p-plass må selv bestille abonnement via Aneo.

Bod i kjeller

I sportsboder støvbindes gulv. Vegger og tak leveres i støvbundet betong. Boder i kjeller bygges med nettingskillevegger og tett front opp til ca. 2 m. Det leveres uttak for strøm i fellesarealer.



TRYGGHET OG PÅLITELIGHET

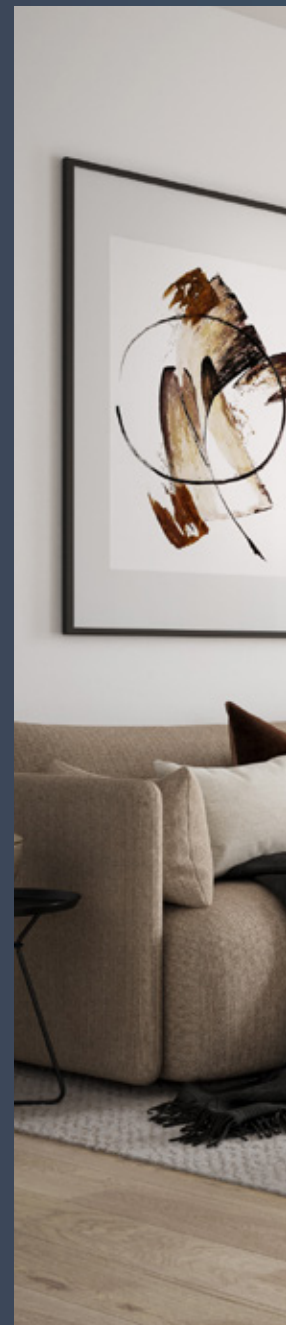


Endringer er det eneste konstante – trendene og teknologien som styrer eiendomsmarkedet forandrer seg. Det samme gjør behovene til de som drømmer om en ny bolig. For å møte utfordringene og mulighetene dette skaper, har Veidekke Eiendom i Norge og Sverige blitt et eget selskap med nye eiere under navnet Nordr.

Nordr utvikler boliger, nabolag og nærings-eiendommer i både Norge og Sverige. Vi skal bygge smarte, solide og bærekraftige boliger som er like bra utenfor husets fire vegger som på innsiden. Som bidrar til levende, trygge og gode nabolag. Vi lytter til kundene våre, og tilbyr boliger som tilfredsstiller behovene deres.

Nordr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for – trygghet, hjelpsomhet, åpenhet og en pålitelighet som er like varig og konstant som hjemmene vi bygger. Vi skal kjennetegnes av en kvalitet som strekker seg fra toppen av det grønne taket vårt og helt ned til den bærekraftige grunnmuren.

NORDR



Tilvalg/endringer

Kjøper kan endre spesifikasjoner i sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken kostnad og innen hvilken frist. Vi gjør oppmerksom på at utbygger beregner et administrasjonsgebyr på 10% på alle tilvalg/endringer. Entreprenør har et påslag på 15% på alle tilvalg/endringer. Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg/

endringer utover dette. Rett til tilvalg/endringer er uansett begrenset til en verdi av 15% av total kjøpesum for boligen, jmf bustadoppføringslova § 9. Mulighet til å bestille tilvalg/endringer vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke mulighet for å gjøre egeninnsats i boligen før overtakelse.



Illustrasjon – endringer kan forekomme

Det er åpnet for blant annet følgende kundetilvalg:

- Parkett.
- Flis (i henhold til kabinprodusents program).
- Målingsfarge på innvendige vegger (hele rom/kontrastvegger). Kostnadsfritt tilvalg: Det kan fritt velges mellom to andre veggfarger på alle tørre rom.
Disse alternativene er: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge for hele boligen.
- Fronter, benkeplate, beslag og hvitevarer på kjøkken.
- Elektroinstallasjoner.
- Valg av blandebatteri.
- Innerdørtyper.
- Garderober på soverom.

Det er ikke åpnet for følgende endringer:

- Bærevegger/bærekonstruksjoner.
- Innvendige lettvegger/dørplassering/slagretninger.
- Fasader.
- Ventilasjonsanlegg, sjakter/nedforinger/innkassinger.
- Varmeanlegg/vann/avløp/sluk etc.
- Plassering av hvitevarer og type skrog på kjøkken.

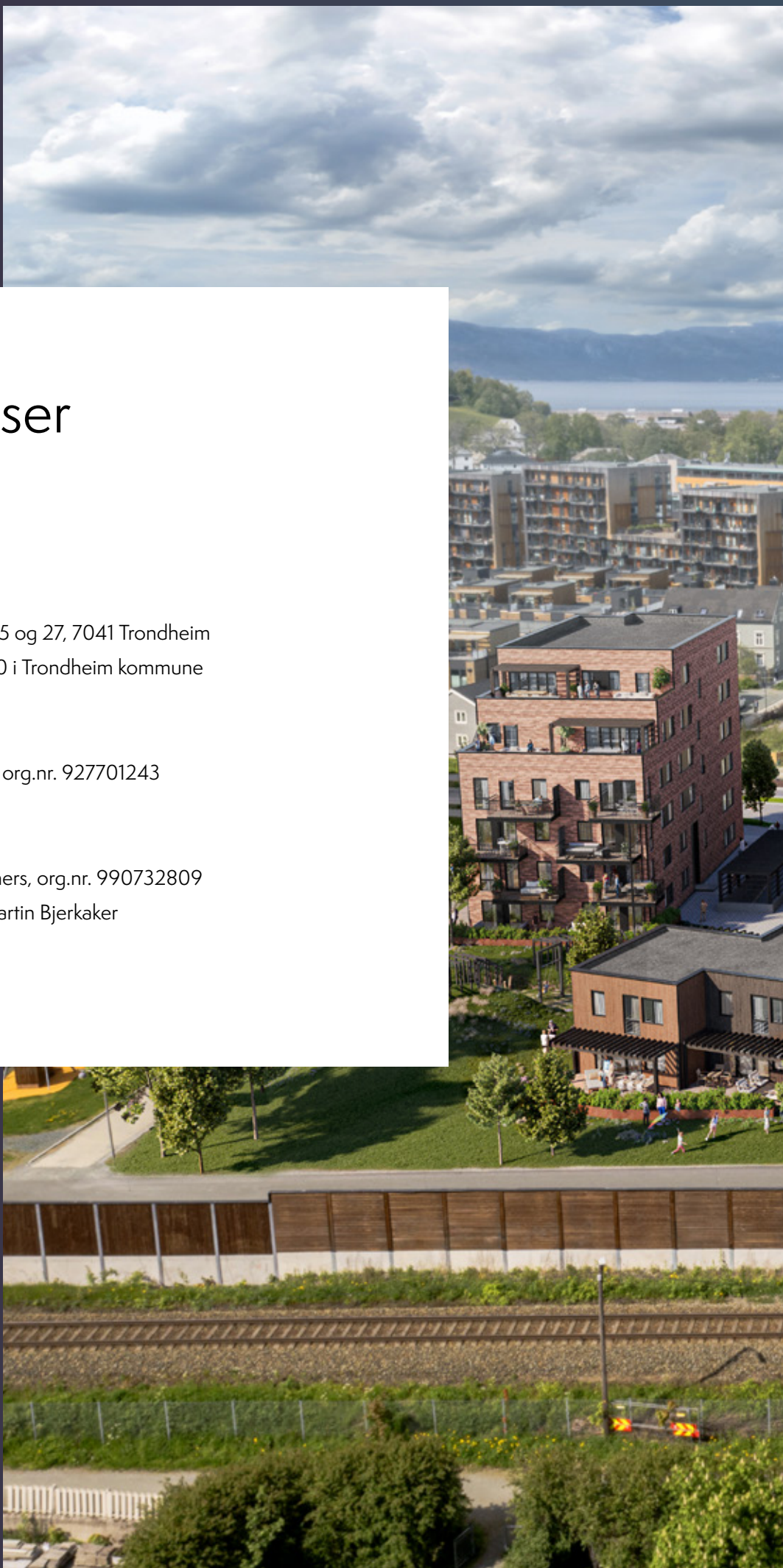




Kjøpsbetingelser

Lillebytunet

Oppdragsnummer	3230045
Adresse	Stjørdalsveien 25 og 27, 7041 Trondheim
Matrikkel	Gnr. 415, Bnr. 20 i Trondheim kommune
Prosjektnavn	Lillebytunet
Eierform	Eierseksjon
Selger/Utbygger	Lillebytunet AS, org.nr. 927701243
Entreprenør	Ikke valgt
Arkitekt	PKA
Meglerforetak	Nylander&Partners, org.nr. 990732809
Oppdragsansvarlig	Silje Skog og Martin Bjerkaker





Informasjon om prosjektet

Beliggenhet/adkomst

Lilleby har en attraktiv beliggenhet med nærhet til sentrum, hovedsykkelvei, jernbane og kollektivtransport, Lade og Lilleby skole, idrettsbaner, handel og kjøpesentre, Ringve museum, Ladeparken, Lade gård, Ladestien, samt store rekreasjonsareal langs Trondheimsfjorden.

Det er om lag 500 m til flere avganger med buss, og om lag 500 m til Lilleby jernbanestasjon. Det er etablert et godt gang- og sykkelvegnett fram til kollektivtilbud.

Fra sentrum kommer man enklest til Lilleby ved å kjøre over Nyhavna og forbi E.C. Dahls Bryggeri. Ta til venstre i krysset og inn første til høyre på Stjørdalsveien. Hold rett fram og prosjektet ligger på høyre side ved Dakotaparken.

Kjøpebetingelser

Omkostninger kjøper

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

Dokumentavgift bolig, 2,5 % av andel tomteverdi *

Dokumentavgift for hver enkelt bolig fremkommer i prislisten.

Dokumentavgift pr. enhet for felles grøntareal pt. kr. 125,-

Dokumentavgift pr. enhet pr. p-plass kr. 500,-

Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
Tinglysingsgebyr panteobligasjon p.t. kr 585,-

Startkapital til eierseksjonssameiet kr. 10.000,-

Startkapital realsameiet p-kjeller kr. 5.000,-

Startkapital fellesareal kr. 2.500,-

Etableringsgebyr sameiet kr. 1.500,-

Etableringsgebyr realsameiene kr. 1.000,-

Totalt p.t. kr. 21.795,- + dok.avg. pr. enhet

*Ved kjøp av ny bolig (nyoppført bolig som ikke er tatt i bruk) skal det kun betales dokumentavgift av andel tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi). Avtalt kjøpspris for boligen i henhold til prisliste inkluderer også andel fellesareal.

Dersom det skal tinglyses flere enn én obligasjon, må det betales tinglysingsgebyr kr 585,- pr. ekstra obligasjon.

Ved eventuelt E-tinglysing utgjør tinglysingsgebyr kr. 540,- for skjøte og pr. obligasjon.

Det tas forbehold om endring i offentlige avgifter og gebyrer. En slik endring vil bli belastet/ godskrevet kjøper.

Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en eventuelt reduksjon/økning være kjøpers ansvar og risiko.

Kjøpesum

Totalprisen på boligen består av kjøpesum og oppgitte omkostninger for hver bolig.

Se den til enhver tid gjeldende prisliste. Salgsprisene kan ikke justeres etter kontraktsinngåelse. Selger står fritt til når som helst å regulere prisen på usolgte leiligheter. Prislisten er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

Finansieringskontroll

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen.

Denne må være betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser i henhold til bustadoppføringslova av 13. juni 1997, § 46, 2. ledd. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og irreversibelt og gjelder frem til ferdigstillelse av boligen.

Disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggeres byggelånsbank.

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 mislighold og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verditakst utført av megler.

Hvis kjøpesummen helt eller delvis skal betales med egenkapital, må gjeldene beløp sperres på kjøpers konto og bekreftelse på dette må sendes megler.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum, omkostninger og eventuelt tilvalg skal være bekreftet innbetalt senest innen 2 virkedager før overtakelsesdato. Det samme gjelder ved oversendelse av pantedokumenter for tinglysing. Kjøper er selv ansvarlig for at innbetalinger og korrekt utfylte pantedokumenter er megler i hende i rett tid.

Alle kontraktsinnbetalinger skal skje til Meglerhuset Nylander AS sin klientkonto i Danske Bank. Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt kan utlignes på kjøper med den forholdsmessige andel

og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Hvitvasking

Kjøper og selger er forpliktet til å bidra til at eiendomsmegler kan gjennomføre tilfredsstillende kundekontroll i henhold til hvitvaskingsregelverket og må derfor bl.a. fremlegge gyldig legitimasjon, erklæring om sivilstatus vedr. PEP, (politisk eksponert person) samt oppgi eventuelt egenkapitalens opphav i forbindelse med utfylling av oppgjørsskjema.

Dersom eiendomsmegler ikke får utført slik kontroll plikter eiendomsmegler å avstå fra å gjennomføre oppdraget/handelen. Eiendomsmeglingsforetaket fraskriver oss ansvar for eventuelle økonomiske krav som følge av ovennevnte forhold.

Personvern

Meglerhuset Nylander AS behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgssoppgave, og kjøper av eiendommen. Opplysningene vil bli lagret i Meglerhuset Nylander AS sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne

kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Organisering

Tomt

Tomten, gnr. 415, bnr. 20 vil bli fradelt. Eiendommen vil bli seksjonert og endelig adresse og seksjonsnummer for hver enhet fastsettes av kommunen.

Tomten er i dag oppgitt til å være 5 475 kvm. Tomten vil bli fradelt slik at hvert eierseksjonssameie eier tomt tilsvarende fotavtrykk av bygg. Endelig areal vil foreligge etter at ny matrikkelenhet er fradelt og tinglyst.

Eiendommen vil disponeres av beboerne i henhold til tinglyst seksjonering samt vedtekter. Tomten opparbeides i henhold til utomhusplan og leveransebeskrivelse.

Ved prosjektets ferdigstilling vil det kunne forekomme avvik fra oppgitt areal.

Type bolig og eierform

Eiendommen vil bli seksjonert i henhold til eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseier i eierseksjonssameiet vil bli sameier i eiendommen med tilhørende enerett til bruk av sin boenhet, samt rett til bruk av eierseksjonssameiets fellesarealer.

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet Lillebyttunet hus A og B. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder ansvar for drift og vedlikehold samt fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader. Utkast til vedtekter følger vedlagt prospektet.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse, jamfør forbehold tatt innledningsvis i utkastene til vedtekter.

Felles aktivitetsrom

Sameiet har ett aktivitetsrom på plan 1 i hus B. Alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering plan id r20190017 vil få tinglyst rett til bruk av felles aktivitetsrom.

Styret i Sameiet Lillebyttunet hus A og B er ansvarlig for drift- og forvaltning av rommet og setter opp egne retningslinjer og ordensregler som regulerer bruk og leie, samt kostnadsdeling

mellom rettighetshaverne.

Felles utomhusarealer

Utomhus og fellesareal på gjenværende eiendom gnr. 415 bnr. 20 vil bli organisert som realsameie, Sameiet Lillebyttunet Fellesareal. Alle matrikkelenheter innenfor detaljregulering, plan id r20190017, vil få tinglyst ideell eierandel mot sin matrikkelenhet. Overskjøting med ideell eierandel gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt. Sameiet har egne vedtekter som regulerer forholdet mellom sameierne, samt drift og vedlikehold. Samtlige seksjonseiere får tinglyst en ideell andel i dette sameiet og er etter dette sameier i Sameiet Lillebyttunet Fellesareal. Sameierne må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Parkering og boder

Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. Parkeringskjelleren fradeles som egen eiendom og etableres som et realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel mot sin matrikkelenhet og blir etter dette sameier i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

Se utkast til vedtekter for Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller

med tanke på salg og utleie av parkeringsplasser.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder eventuelt utvide/reducere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Parkeringsplassen anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet.

Eventuelle leiligheter som disponerer p-plass fremgår av prisliste.

Kjøp av parkeringsplass og plass for transportsykel

Det er mulig å kjøpe p-plass/ekstra p-plass. Det er begrenset med plasser. Konf. megler for tilgjengelighet.

Ved kjøp av ekstra p-plass vil det tilkomme dokumentavgift på kr. 500,- pr. plass.

Ved kjøp av p-plass etter signert hovedkontrakt, vil det bli etablert egen kontrakt for p-plassen.

Ved kjøp av ekstra p-plass, vil det tilkomme en driftskostnad på kr. 375,- pr mnd /plass.

Det tas forbehold om felleskostnad

på boder, p-plasser og transport-sykkelplasser. De kan endre seg om parkeringskjelleren omprosjekteres og antall realandeler endres.

Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier ideelle andeler.

Eierandelene er fordelt etter antall parkeringsplasser og boder. Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 3 andeler, MC plass/transport-sykel tilsvarer 2 andeler og en bod tilsvarer 1 andel.

Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller. Dette sameiet vil ha egne budsjett og vedtekter.

Forbehold organisering

Selger forbeholder seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder fradeling av anleggs-eiendom eller reseksjonering, antall boliger, type seksjoner/andeler, personlig sameie istedenfor (næring eller bolig), tomteareal for de enkelte bygg, organisering av utomhusarealer med mere. 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 eller dele en eller flere av eiendommene, slik at det blir færre og større enheter/

sameier/borettslag.

Videre forbeholder selger seg retten til å foreta oppdeling av garasje og bodanlegget i flere eiendommer, eller ved at det tinglyses bruksrettigheter istedenfor etablering av realsameie. Videre tas det forbeholdet om at garasje- og bodanlegget kan bli organisert som næringsseksjoner i de overliggende eierseksjonssameiene, eventuelt som tilleggsdeler til seksjonene.

For øvrige deler av prosjektet forbeholder selger seg retten til å beslutte endelig organisering, herunder å etablere flere eller færre realsameier og eierseksjonssameier. Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre prosjektet i flere eller færre byggetrinn enn antall regulerte utbyggingsfelter, samt retten til å etablere flere eller færre eierseksjonssameiere etter hva som er formålstjenlig med hensyn til teknisk utforming, salgstakt og lignende. Videre forbeholder selger seg retten til å foreta grensejusteringer, sammenføyninger, deling e.l. av de ulike bnr. beliggende på tomteområdet.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder eventuelt utvide/reducere parkeringskjelleren. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt. Overskjøting av ideell eierandel i parkeringskjeller

vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Se prislisten for oppdeling av tomteverdi for bolig og tomteverdi for p-kjeller.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Selger har rett til å avvente overskjøtingen av hjemmel til realandel til alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen har rammetillatelse og er seksjonert. Eiendommen vil likevel overtas trinnvis etter nærmere angitt plan i takt med overtakelse av de ulike byggetrinn. Inntil hjemmel er overført har utbygger rett til å fakturere de påløpte kostnader som knytter seg til overtatte deler av fellesarealer, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt og lignende.

El-bil lading

For kjøpere med behov for el-bil lader kan dette bestilles fra ANEO via prosjektets tilvalgsprogram innen visse frister. Kostnad dekkes av kjøper.

Overtagelse garasjeanlegg

Kjøper aksepterer at overskjøting av ideell andel i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller eventuelt først finner sted når hele prosjektet

inklusive parkeringsplasser og boder er ferdigstilt.

Parkeringsplass/bod/transport-sykkelplass i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere eventuelle påløpte driftskostnader til Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller, eller fremtidige sameiere i Sameiet Lillebyttunet Parkeringskjeller, inntil hjemmel blir overført.

Selger vil beholde eiendomsretten til fritt å disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller salg til andre enn leilighetskjøpere i henhold til enhver tids gjeldende prisliste.

Kjøper gjøres oppmerksom på at det er begrenset arealer på parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkering må foretas i henhold til prosjekterte løsninger. Kjøper kan ikke forvente å ha parkering til større biler/SUV, varebiler og lignende som er større enn vanlig personbil.

HC-plass

Seksjonseier som får tildelt HC-plass og ikke har dokumentert behov, må påregne bytte av plass ved dokumentert behov for HC-plass fra annen seksjonseier.

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at

bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en HC-plass varer så lenge et dokumentert behov fra Trondheim kommune er til stede. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er godkjent som HC-plass.

Gjesteparkering

Vanlig gateparkering langs Stjørdalsveien.

Etablering av sameie

Selger vil sørge for at sameiene blir konstituert innen rimelig tid før overtakelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, samt en gjennomgang av budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameie ved overtagelse eventuelt via startkapital.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Utbygger har engasjert Brauten Eiendom AS til å forestå stiftelse, utarbeidelse av forslag til husordensregler, vedtekter og budsjett for sameiene. Valg av forretningsfører vil foregå på et senere tidspunkt.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet og realsameiene anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med eventuelt følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupéer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter.
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og lignende, avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Elbillading

Beskrivelse

Standard

Se vedlagte leveransebeskrivelse og eventuelt romskjema for standard.

Byggemåte

Leveransebeskrivelsen angir hvilken teknisk standard. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtale toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i

kontakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jamfør Norsk Standard NS- 3420-1:2017.

Arealer

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta omdisponeringer av arealet internt i boligen. Det gjøres oppmerksom på at dette kan endre angitt totalt P-rom. Ved angivelse av boligens totale P-rom eller totale BRA er arealene avrundet til nærmeste kvadrat-

meter basert på alminnelig avrundingsprinsipper.

Oppvarming

Boligens oppvarming består av: Fjernvarme via gulvvarme. Det vil bli etablert egen avlesing av forbruk pr. enhet. Se vedlagte leveransebeskrivelse og eventuelt romskjema.

Energimerke

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom selger/utbygger 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 jamfør forskrift om energimerking § 7.

Selger legger ut denne informasjon via kundeportalen.

Felleskostnader

Fellesutgifter inkluderer

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader.

Fellesutgifter pr. mnd. er budsjettet fra kr. 1.863,- til kr. 3.511,- pr. mnd.

Fellesutgifter pr. enhet fremgår av prisliste og utkast til budsjett.

Fellesutgifter inkluderer: Driftskostnader (som fremgår av utkast til budsjett for sameiet), TV/internettabonnement, felles-

kostnad Sameiet Lillebyttet Fellesareal og felleskostnad realandel bod Sameiet Lillebyttet Parkeringskjeller.

Det tas forbehold om kostnad på boder, p-plasser og transport-sykkelplasser, de kan endre seg om parkeringskjelleren omprosjekteres og antall realandeler endres.

Felleskostnader til eventuelt p-plass belastes gjennom sameiets felleskostnader.

Foreslåtte budsjettposter er estimert og baserer seg på opplysninger og tegninger av eiendommen på utarbeidelsestidspunktet. Felleskostnader må derfor anses som estimater på tidspunkt for salg. Endringer i eiendomsorganiseringen, eierbrøk, leveranser med mere vil medføre endringer i budsjettposter og fordelte felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

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

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall eierseksjoner, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt før overtagelse.

Offentlig informasjon

Regulering

Eiendommen omfattes av detaljreguleringsplan r20190017, Lilleby B5, godkjent av Bystyret 19.11.2020. Eiendommen er regulert til boligblokker og rekkehus, og kjeller for bilparkering, boder og sykkel.

Eiendommen er omfattet av kommuneplanens arealdel, vedtatt 21.03.2013. Eiendommen er vist som fremtidig boligbebyggelse. Eiendommen er også omfattet av kommunedelplan K0467 – Lade Leangen Rotvoll. Området er vist som nåværende næringsområder.

Kopi av reguleringsplan og kart kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Det er gitt rammetillatelse for prosjektet datert 01.06.2023

Vei, vann og avløp

Vann og avløp vil bli offentlig tilknyttet. Eventuelt privat vann- og avløpsnett mellom det offentlige tilknytningspunktet og frem til bygningskroppen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av de sameier som er tilknyttet dette.

Tilknyttet offentlig vei via private internveier.

Utgifter til brøyting og vedlikehold er inntatt i budsjett med stipulert beløp.

Kommunale avgifter

Da boligene selges som nybygg under oppføring, er grunnlaget og satsene ikke beregnet/fastsatt.

Når boligen er overtatt, skal man oppgi P-ROM og S-ROM (sekundærrum, eks. innvendig bod) i selvangivelsen. Deretter vil boligverdi og kommunale avgifter beregnes.

Ta kontakt med Skatt Midt-Norge om du har flere spørsmål i denne forbindelsen.

Formuesverdi

Skattemessig formuesverdi blir fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstilling av boligen.

Skatteetaten beregner boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Boligens

boligverdi er lik boligens areal multiplisert med kvadratmeterpris basert på statistikk over omsatte boliger.

Formuesverdien er en gitt prosentandel av denne boligverdien. Formuesverdien av primærboliger settes normalt til 25 prosent av boligverdien og 90 prosent for sekundærboliger.

Eiendomsskatt

Trondheim kommune har eiendomsskatt og denne er basert på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jmfør bustadoppføringslova § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen.

Selgeren vil for sameiets regning besørge bygningsforsikring (skadeforsikring) fra og med første overtakelse. Kjøperen må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det blir utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overtakelse. Manglende ferdigattest er ikke til

hinder for overtakelse dersom de gjenstående arbeidene er av en slik karakter, for eksempel knyttet til ferdigstilling av utomhusarbeider, at kommunen utsteder midlertidig brukstillatelse. I midlertidig brukstillatelse vil det fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en frist for ferdigstilling.

For overtakelse som gjennomføres i vinterhalvåret må det påregnes utstedelse av midlertidig brukstillatelse og ikke ferdiggjøring ettersom søknadspålagt utomhusarbeider ikke kan gjennomføres før klimatiske forhold gjør det mulig.

Vi gjør oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Brukers rettigheter

Det vil bli tinglyst nødvendige rettigheter mellom de ulike eiendommene som dannes i prosjektet underveis og i takt med fradelinger.

Rekkehus vil få tinglyst rett til bruk av heis i blokk B for tilgang til p- kjeller og alle boliger vil få tinglyst rett til bruk av fellesrom i blokk B. Dette mot plikt til deltakelse av drift og vedlikehold, og kostnader vil ivaretas i budsjett for sameiene.

Adgang til utleie

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har

seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, dog med de begrensninger som ligger i eierseksjonsloven ift. korttidsutleie som begrenset til 90 dager.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Utleie skal meldes til sameiets styre.

Avtalerettslige forhold

Lovanvendelse

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr.43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova).

Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jmfør bustadoppføringslova § 3. Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer

ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter bustadoppføringslova.

Legalpant

Seksjonen selges fri for pantheftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jmfør Lov om eierseksjoner.

I tillegg har kommunen legalpant for forfalte kommunale avgifter i henhold til panteloven § 6-1. Pantene er begrenset oppad til 2G hver, (G = folketrygdens grunnbeløp).

Heftelser

Eiendommen er under fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge det nye bruksnummer.

Eventuelle 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.

I tillegg kan selger tinglyse ytterligere erklæringer/servitutter

mellom kjøpstidspunktet og ferdigstilling av prosjektet, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veger, avkjøringer, kjørearealer i garasje-kjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. samt erklæringer/servitutter knyttet til eventuelt utbyggings-avtale for Utviklingsområdet med kommunen.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler og lignende eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Seksjonen selges fri for heftelser, med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser, jmfør Lov om eierseksjoner.

Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- At det for selger foreligger en tilfredsstillende byggelåns-finansiering, herunder åpning av byggelån og styregodkjen-nelse.
- At det foreligger tilfredsstillende entreprise.
- Tilstrekkelig salg (60 % av salgsverdien målt i kroner).
- Igangsettingstillatelse gitt fra kommunen.

Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 01.07.2025.

Begge parter vil bli fristilt fra inngått avtale dersom selger ikke frafaller forbeholdene innen oppgitt frist.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene og igang-sette bygging på lavere forhåndssalg.

Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekon-trakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper.

Dersom kjøper ikke har fått annen beskjed fra selger innen fristens utløp, anses selgers forbehold som frafalt.

Selger informerer kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på eiendommen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart etter kontraktsbestemmelsene.

Etter avtaleinngåelse plikter utbygger å holde kjøper fort-løpende orientert om:

1. Fremdrift
2. Bygggestart og overtagelse
3. Tidspunkt for tilvalgsmøte
4. Eventuelle regulerings- endringer og nabovarsler med mere.
5. Skriftlig varsel dersom det oppstår endringer i leveranse- beskrivelse/standard.
6. Skriftlig varsel dersom det oppstår forsinkelser grunnet force majeure, streik, grunn- forhold og lignende som medfører utsettelse av over- tagelse.

Generelle forbehold

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Selger tar forbehold i prosjekt- perioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.
- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsår. Det vil være mulig for laget etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.
- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer.

- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på bygningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer.
- Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.
- Salg av hele eller deler av utbyggingsområdet/delfelt til annen utbygger/selger. Dersom enkeltboliger er solgt, vil kjøpekontrakten mellom selger og kjøper transporteres til ny selger/utbygger.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene.
- Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte enheter.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger og p-plasser.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til

- enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
 - At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
 - Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi, nettverk med mere.
 - Eventuell økning i offentlige skatter og avgifter, herunder eventuelt økning av mva, tinglysingsgebyr, dokumentavgift med mere belastes kjøper. Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, ansees som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede kostnader. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle

kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

- Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter, erklæringer som er nødvendig eller påkrevd av offentlig myndighet. Dette kan gjelde erklæringer om bl.a. adkomstrett, drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av ledninger, energi/nett etc.
- Byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet er fastlagt, men det tas forbehold om eventuelle endringer i forhold til prospektet.
- Selger yter ikke lengre garanti for medfølgende hvitevarer, utover hva kjøpsloven gir.
- Selger forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å gi boligene best mulig tilpassing i terrenget. Det tas forbehold om justering i plassering, terrenglinjer og høyder i forhold til angivelser på tegning/planer.
- Vindusplassering i den enkelte enhet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet estetiske utformingen av bygget.

Insekter

Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten, og tar ikke ansvar for dette.

Ferdigstillelse/overtagelse bolig

Det er forventet byggestart så snart selgers forbehold for

igangsetting er avklart.

Disse forbeholdene skal være avklart senest innen 01.07.2025.

Estimert byggetid er 17–24 mnd.

Dersom det oppstår forsinkelse, skal dagmulkt beregnes etter 25 mnd.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, så skal det meddeles kjøper skriftlig innen den angitte frist, og følgende vil da gjelde:

Bindende avtale bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av avtalens bestemmelser.

Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

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

Overtagelse kan tidligst skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted.

Kjøper er forpliktet til å overta boligen på det tidspunkt den er ferdigstilt og innflytningsklar.

En forutsetning for at overtagelse

skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtagelsestidspunktet. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Kjøper kan ikke nekte å overta selv om hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, eventuelt så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av § 47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrenn-gjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og

1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Overtagelse fellesareal

Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtagelse av de enkelte boligene, innkaller selger sameiets styre til overtagelse av fellesarealene, eksempelvis utomhus, heiser, trappeoppganger og lignende. Kjøper aksepterer at styret er representant for seg ved overtagelse av slike fellesarealer.

Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av fellesarealene kan skje etappevis da ferdigstilling av slike arealer vil bero på prosjektets fremdrift.

Overtagelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhus areal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtagelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med kostnadsbildet på manglene/det ikke ferdigstilte arbeidet. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløpsfastsettelse utarbeidet av takstmann. Oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få utstedt ferdigattest.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtakelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Garanti

Det stilles garanti på 3 % av kjøpesummen som gjelder frem til overtakelse, og garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen for reklamasjonsperioden på fem år etter overtakelse, jmfør bustadoppføringslova § 12. Unntatt fra dette er dersom kjøper er å anse som profesjonell part/næringsdrivende, da stilles det ikke garanti iht bustadoppføringslova § 12.

Hvis selger har tatt forbehold om oppstart av prosjektet er det da tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbeholdene er bortfalt, jmfør bustadoppføringslova § 12 niende ledd. Det samme gjelder dersom kjøper har tatt forbehold med tilsvarende virkning.

Garanti skal uansett stilles før fysisk oppstart av grunnarbeider.

Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Selger forbeholder seg retten til å endre garantibeløpene i samsvar med eventuelle lovendringer.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jmfør bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 3 % 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.

Kontakt gjerne megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes.

Bestilte endrings- og tilleggsarbeider må uansett betales i sin helhet.

Forsinkelse

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold og lignende gir selger en

rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse. Ved forsinkelse av leveranse i forhold til endelig oppgitt ferdigstillelsesdato har kjøper rett på dagmulkt etter de regler som fremgår av bustadoppføringslova § 18, jmfør også §§ 10 og 11.

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard.

Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Kundetilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serie-

produksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngis bud etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres i så fall til å ta forbehold i budet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg eller endringer som kjøper forutsetter skal være mulig å få utført.

Alle endrings- eller tilleggsarbeider avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlen- gelse som følge av endringene. Alle tilvalgsbestillinger skal være selgers representant i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv, jamfør bustadoppføringslova § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssum- men med 15 % eller mer.
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold

til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Mot sikkerhet etter bustadopp- føringslova § 47, kan selgeren/ underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto, og ikke direkte til selger.

Se forøvrig eventuelt nærmere informasjon om tilvalg/kunde- endringer i utbyggers deklara- sjon/leveransebeskrivelse.

Endring kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpe- bekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjons- gebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap. Endring krever selgers samtykke.

Transport av avtalen/videresalg

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at

- a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne

kontrakten og

- b) eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- c) ny kjøper fremlegger tilfreds- stillende finansieringsbekref- telse.

Videresalg før selgers forbehold er avklart og kjøpekontrakt er signert vil ikke bli akseptert.

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjons- gebyr på kr 30.000,- inkl. mva.

Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 30 dager før overtagelse.

Megler vil ta et administrasjons- gebyr på kr. 10.000,- inkl. mva. ved salg av kontraktsposisjon.

Det gjøres oppmerksom på at meglerkostnader knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for bolig- prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markeds- materiell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Kjøper plikter å informere sin kjøper om at garanti tiltransporteres til ny kjøper på førstegangs- kjøpesum.

Eventuelt endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept

vil kreve selgers forutgående samtykke.

PROFESJONELL/- NÆRINGSDRIVENDE:

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi

Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger. I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser. Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper2 i henhold til avhendingsloven § 2-11.

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i

opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger inntar for innholdet. Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

Meglers vederlag

Vederlag pr. enhet:

Meglerprovisjon pr. enhet

kr. 35.000,-

Oppgjørshonorar

kr. 4.000,- per enhet.

Digital samhandling

kr. 500,- per enhet

Annonsering etter avtale/
regning. Alle priser eks. mva.



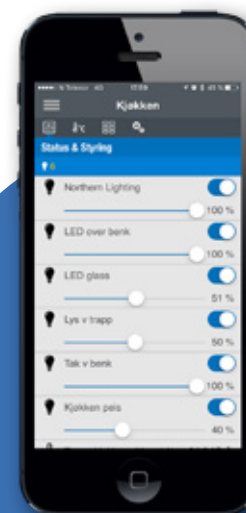


Gjør boligen til et smartere hjem

I den nye leiligheten din på Lillebytnet får du trådløs lysstyring og trådløs varmestyring. Etter at du har innredet akkurat slik du vil, plasseres lysbrytere og termostater helt perfekt – nøyaktig der du ønsker.

Leiligheten din er klargjort for xComfort høykvalitetsløsninger for smarte hjem. Du kan enkelt oppgradere slik at leiligheten selv, delvis eller helt, utfører oppgaver du ellers måtte gjort selv. En helt moderne boopplevelse – uten store kostnader. Noen av mulighetene er:

- Trådløs dimming i alle rom
- Ettrykks lysstyring fra nattbordet: nattmodus eller morgenmodus i hele leiligheten
- Ettrykks lysstyring ved utgangsdør: hjemmemodus eller bortemodus i hele leiligheten
- Lysstyring via xComfort Bridge-appen; samtidig styring av én, flere eller alle lyskilder etter hvilken stemning du ønsker
- Uteføler og gulvføler for rom med gulvvarme
- Automatisk varmestyring med sensorer på inngangsdør, balkongdør og vinduer, med mulighet til å se på app om noe står åpent



Med xComfort Smart Home Controller får du i tillegg:

- Smart styring og kontroll av leiligheten – uansett hvor du er i verden
- Energimåling som gir full kontroll på strømforbruket
- Lysstyring, varmestyring, energistyring og smart vannstoppvarsling
- Mulighet for alarmvarsling, styring av tekniske apparater, solskjerming, taleassistent som muliggjør stemmestyring, samt en mengde tredjeparts-integrasjoner



Å kjøpe en helt ny bolig

Å kjøpe en helt ny bolig er en spesiell opplevelse. Det er ingen som har bodd der tidligere, og du kan glede deg over å sette ditt eget preg på boligen.

Profesjonell hjelp

For at du skal få den beste rådgiveren, og for at dine interesser som boligkjøper skal ivaretas på best mulig måte, har vi valgt å selge våre boliger gjennom eiendomsmeglere.

Det er mange beslutninger som skal tas. Da er det en trygghet å vite at vi har flinke folk som har jobbet med boligutvikling i mange år og som vil være der fra du kjøper, og til etter at du har overtatt boligen.

Finansiering

Hvis du ønsker hjelp til finansiering, må du gjerne spørre oss eller eiendomsmegleren om våre bankkontakter. Det er verdt å

merke seg at dersom man kjøper en ny bolig, betaler man bare dokumentavgift for tomteverdien – ikke hele boligverdien som gjelder ved bruktboligkjøp.



Slik foregår et nyboligkjøp



1. Kjøpsbekreftelse

Når du har bestemt deg for hvilken bolig du vil ha, signerer du på kjøpsbekreftelsen og leverer den til eiendomsmegleren. Legg ved finansieringsbevis, slik at megleren kan snakke med banken din.



2. Kjøpetilbud

Etter at kjøpetilbudet er akseptert, vil du få oversendt kontraktsdokumenter til gjennomsyn og signering fra eiendomsmegleren.



3. Nordr kundeportal

Når kontrakten er signert, sender vi deg påloggingsinfo til vårt kundebehandlings-system Nordr kundeportal. I Nordr kundeportal publiserer vi informasjon om prosjektet og din nye bolig. Alle kjøpsdokumenter blir også arkivert i Nordr kundeportal. www.nordr.com/no/kunder



4. Garanti

Vi stiller garanti for vår oppfylling av avtalen iht. Bustadoppføringslova.



5. Byggestart

Vi vil holde deg oppdatert underveis på hvordan salget går og når byggestart nærmer seg.



6. Tilvalg

Kjøper du på et tidlig tidspunkt i prosjektet, vil du få mulighet til å gjøre tilvalg. Dette er mulig kun i en begrenset periode av prosjektet. Når tilvalget er avsluttet er det viktig at du signerer på tilvalgsbestillingen, slik at vi vet hva vi skal levere i din bolig til avtalt pris.



7. Ferdigbefaring

Før overtagelsen inviteres du til en ferdigbefaring av din nye bolig. Ferdigbefaringen skjer ca. 14 dager før overtagelse.



8. Overtakelse

Før overtagelse skal kjøpesum og eventuelle tilvalg være betalt. På overtagelsen går vi gjennom boligen sammen for å sikre at alt er som forventet.



9. En liten spørreundersøkelse

Det er viktig for oss at du blir fornøyd med ditt nye hjem. Vi vil derfor sende deg en spørreundersøkelse etter at du har bodd i boligen i et par måneder. Undersøkelsen er anonym og blir gjennomført av Prognose-senteret. Vi håper du vil ta deg tid til å gi oss tilbakemelding, da dette er til stor hjelp for oss.



10. Hvis noe er feil

Dersom noe skulle være feil i boligen, ber vi om at du tar kontakt med oss via Boligbasen, slik at vi kan følge oss saken.



11. Ettårsbefaring

Etter at du har bodd i boligen i ca. ett år, tar vi kontakt for å høre om du har reklamasjoner du ønsker at vi ser på.



12. En liten spørreundersøkelse

Nå har du bodd i ditt nye hjem i ca. ett år og blitt kjent med boligen. Vi vil veldig gjerne høre dine meninger rundt hva som er bra og hva som kunne vært bedre. Vi håper at du vil dele dine refleksjoner med oss ved å svare på en spørreundersøkelse



8 gode grunner til å velge helt ny bolig

Å kjøpe bolig i nybygg gir deg som kjøper mange fordeler. Visste du at 90 % av de som en gang har kjøpt en ny bolig velger også det neste gang de skal flytte?

1. Du får mer tid til overs

I en godt planlagt ny bolig med alt du trenger – uten noe som helst behov for oppussing – får du endelig mer tid til familie, jobb, venner, hobbyer og fritidsinteresser.

2. Du kjøper til fast pris

De aller fleste nybyggerprosjekter har ingen budgivning – du kjøper til den prisen som er oppgitt, og dersom flere personer ønsker samme leilighet kan det avjøres ved loddrekning. Dessuten er dokumentavgiften ved kjøp av ny bolig betydelig lavere enn ved kjøp av brukt bolig.

3. Du bor miljøvennlig

I et nytt, energieffektivt hjem får du gjennomtenkte materialvalg, godt innneklima, lave vedlikeholds-

utgifter – og ikke minst billigere strømregning.

4. Balkong og terrasse

Det er en grunn til at mange boligkjøpere drømmer om en egen uteplass. Heldigvis bygges de aller fleste nybygg med solrike balkonger og terrasser, mange også med felles eller private takterrasser.

5. Du gjør en trygg handel

Nordr (tidl. Veidekke Eiendom) og Veidekke Entreprenør er blant Norges ledende boligutviklere og entreprenører. Med en solid utbygger i ryggen kan du være trygg på at vi er der også når boligen er overlevert.

6. Skap din egen drømmebolig

Hvis du er tidlige ute, får du

muligheten til å tilpasse din nye bolig etter egne ønsker og behov. Gjennom valg og tilvalg av materialer, innredning og planløsning får du et personlig hjem.

7. Attraktive fellesområder

Vi skaper ikke bare boliger, vi skaper nabolag. I nybyggerprosjekt får du attraktive fellesområder med grønne lunger, barnevennlige parkområder og andre kvaliteter som sørger for et hyggelig og innbydende bomiljø.

8. Laget for alle livsfaser

Vi bygger alle nye boliger med universal utforming og heis, slik at så mange som mulig skal kunne bruke boligen uten behov for spesielle tilpasninger. Her kan du bli boende i alle livsfaser.



**Nytt beite
for byfolk**



& NYLANDER
PARTNERS

Silje Merete Skog

Eiendomsmegler

silje.skog@nylanderpartners.no

+47 908 85 424

Martin Bjerkaker

Eiendomsmegler

martin.bjerkaker@nylanderpartners.no

+47 952 24 393

NORDR