





# Innhold

Grønt byliv	3
Parkene på Lilleby	4 – 5
Credo Restaurant	6 – 7
Credo kompetansesenter	8
Edoramen	9
Lilleby Hagelag	11
Et viktig stykke historie	12 – 13
Arkitektur	14 – 15
Rekkehus i fem farger	16 – 17
Kjøkken fra Sigdal	18 – 19
Ulike løsninger og kvaliteter	20 – 21
Om Nordr	22 – 23
Å kjøpe en helt ny bolig	24 – 25
TV og bredbånd fra Telia	26
Grønt boliglån fra DNB	28
Utomhusplan	29
Her ligger Lilleby	30
Bilfri hverdag	31
Lilleby steg for steg	32 – 33
Planløsninger	35 – 39
Deklarasjon	41 – 46
Kjøpsbetingelser	47 – 58
Om Veidekke	59

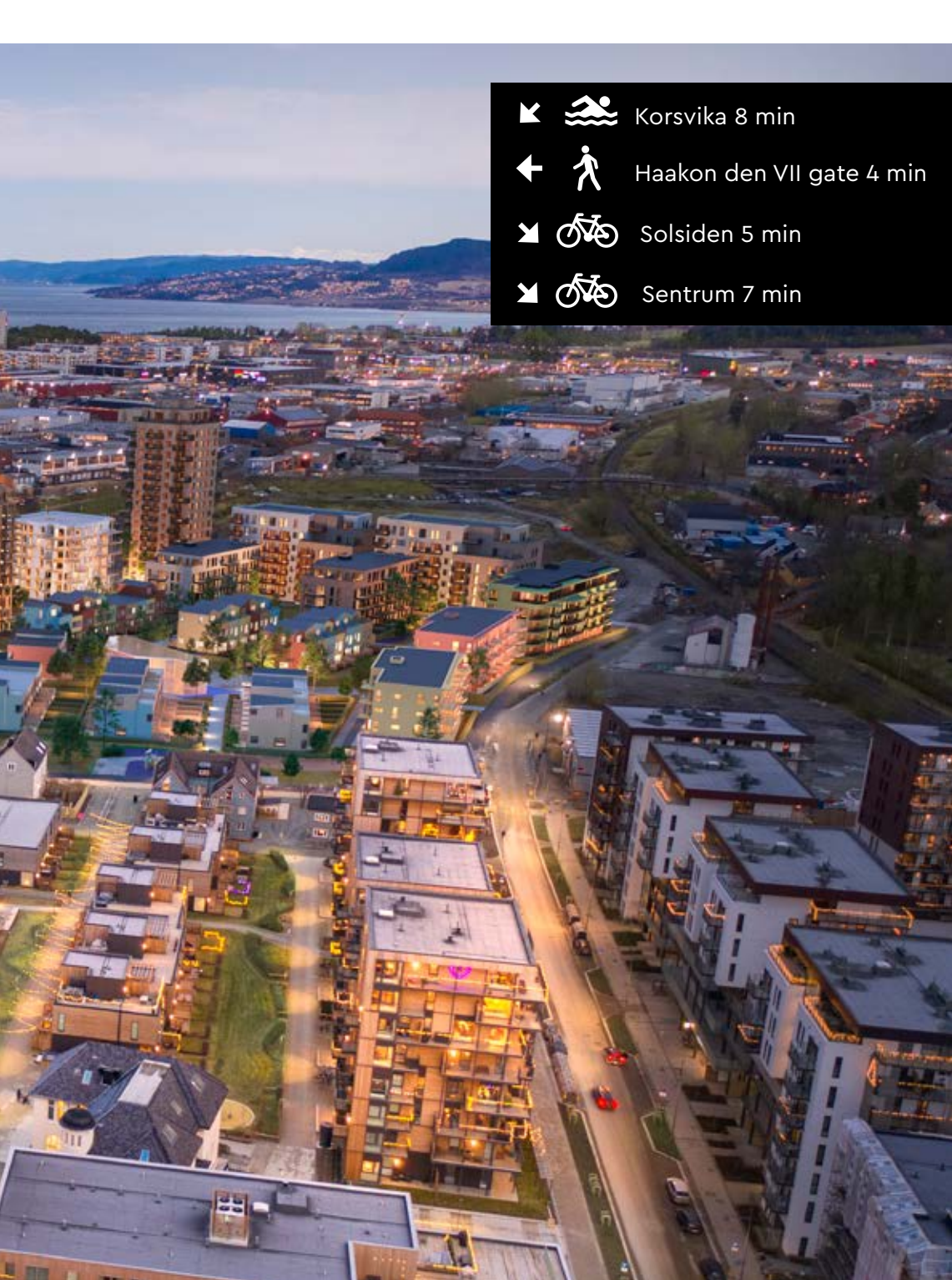
---

Fakta:  
Utbygger: Lilleby Eiendom AS  
Utvikler: Nordr AS  
Entreprenør: Veidekke Entreprenør AS  
Megler: DNB Eiendom AS  
Arkitekt: Skibnes Arkitekter AS  
Prospekt: HK reklamebyrå  
Juli 2024



Illustrasjon, endringer kan forekomme.



- 
- ↖ 🏊 Korsvika 8 min
  - ← 🚶 Haakon den VII gate 4 min
  - ↘ 🚲 Solsiden 5 min
  - ↘ 🚲 Sentrum 7 min

# Velkommen hjem til et grønt byliv

Lilleby er friheten til å gjøre det du vil, når du vil. Møte venner på Edoramen eller invitere til grillfest i Dakotaparken. Sykle en spontantur i byen eller nyte søndagen langs Ladestien. Eller ta en tur innom dine nye naboer – topprestaurantene Credo Restaurant og Jossa Mat & Drikke.

Utbyggingen på Lilleby er en naturlig utvidelse av sentrum. Her bor du sentralt i byen med gangavstand til alt et byliv inneholder – shopping, restauranter, trening, skole, barnehage, turområder, bussholdeplasser og andre viktige fasiliteter.

På over 100 mål bygger vi en ny bydel med rekkehus, leiligheter, restauranter, dagligvare, parker og aktiviteter. Hundrevis av folk har flyttet inn i sine nye boliger på Lilleby, omgitt av de frodige uteområdene som gjør Lilleby til byens grønne nabolag. Her kan du leve et urbant byliv, og samtidig bo skjermet og tilbaketrukket.



@nyelilleby



facebook.com/lilleby

nyelilleby.no



# Møtes i parken

Lilleby er en grønn bydel. Mange av parkene står allerede ferdig, likevel har vi flere på lur. Her er en noen av parkene som har blitt utformet av landskapsarkitektene i Asplan Viak.

## Dakotaparken

Like ved Gartner Lunds Hage 2 ligger store og solrike Dakotaparken. Med både benker, lekeapparater og grønne plener for piknik eller ballspill. Lilleby Hagelag har også fått et eget område, slik at urtene og grønnsakene får boltreplass og mest mulig sollys.





## Lillebyløypa

En vakker sti som går rundt hele Lillebyområdet, laget for barn på trehjulsykkel, trimmere på joggetur og deg som liker å spasere. Hele løypa vil stå ferdig når Lilleby er ferdigutviklet.



## Sanserommet

Sanserommet er en liten og levende park med noe for alle sanser – lukt, syn, hørsel og smak. Slik som fuglebad, velduftende blomster og planter som tiltrekker seg sommerfugler.



## Pulssonen

Lenger øst i Lilleby-området kommer en flott utendørs treningspark. Perfekt for aktive treningsentusiaster, men også for deg som er ute på søndagstur. Vi skal tilrettelegge for ulike typer aktiviteter, slik at alle finner noe som passer for seg.



## Sykkelmekkeplassen

Her kan de minste teste sykkelferdighetene i sykkelløypa, og det er lagt til rette for at du kan mekke på tohulingen med både sykkelholder, arbeidsbenk og pumpe. Det blir enkelt å fikse det som trengs på sykkelen slik at du er klar for nye sykkeleventyr – til Solsiden på fem minutter eller langs Ladestien med alle dens inntrykk.





## Med kulinarisk verdensklasse i eget nabolag

Midt blant rekkehus, leiligheter og grønne parkområder på Lilleby ligger en av Nordens aller beste restauranter. Velkommen til Credo Restaurant.







Det er ikke uten grunn at Credo fikk sin første stjerne – og den første bærekraftsprisen noensinne – i Michelin-guiden i 2019. Stjernen har de beholdt og de har i tillegg motatt serviceprisen. Credo er ledet av Heidi Bjerkan, som med sin lidenskap for trønderske råvarer og bærekraftig restaurantdrift har klart å skape noe helt unikt på Lilleby.

Her, i en gammel verkstedhall på 850 kvm, har restaurantene fått plass til å utfolde seg, utvikle nye konsepter og ikke minst dyrke egne grønnsaker og urter. Det bugner av spirer,

urter og grønnsaker over alt – ved inngangspartiet, over baren, i restaurantene og utenfor. Restaurantene har som mål å drive biodynamisk jordbruk på Lilleby, med nullvisjon for matsvinn. Alt kommer til nytte som utsøkte matopplevelser, eller som jord til dyrking av nye vekster.

Menyen blir satt sammen av de beste råvarene de får til enhver tid, fra egen hage og fra lokale gårder som Fannremsgården og Skjølberg Søndre. En reise i trønderske smaksopplevelser, helt i toppsjiktet av nordisk kokkekunst.



# Finnes – et hus med historie

Edoramen og Credo kompetansesenter har flyttet inn i Finnes Barnehjem – og her er det mye historie i veggene. Bygget er fra 1907, og var i mange år et barnehjem for gutter, oppkalt etter grosserer Hans Wingaard Finne, som i 1868 testamenterte halvparten av sin formue til opprettelsen av et barnehjem i Trondheim.



## Credo kompetansesenter – matkultur for barn og unge

Credo kompetansesenter bidrar til at barn over hele Trondheim blir glad i mat som gjør dem godt. Og da er nysgjerrighet, kunnskap og matglede de beste verktøyene som fins. Det forteller daglig leder Trond Åm.

Med dette som utgangspunkt lager Credo kompetansesenter undervisningstilbud i tråd med kompetansemålene i skolen, og holder skoleundervisning, kurs og arrangementer. De som jobber her har stor matfaglig kompetanse, og det overordnede målet er å skape bedre helse, bedre skole og bedre miljø. Som navnet tilsier samarbeider de også tett med Credo Restaurant og Heidi Bjerkan.

*«Det mest givende med å jobbe med unge er å lære de noe de har nytte av resten av livet – enten det er dyrking, kompostering eller selve matlagingen.»* forteller daglig leder Trond Åm.





## Edoramen – det lille ekstra som gjør Lilleby til så mye mer

På lille, lune Edoramen kan du varme både kropp og sjel med håndverksramen, en rykende varm bolle med japansk nudelsuppe laget med trøndersk vri.



På ramenkjøkkenet sørger Credo-sjef Heidi Bjerkan og hennes folk for nudler av norsk rug og hvete, kraft med umamisauser fra blant annet surdeigsbrød og ulike toppinger, kun fra lokale produsenter.

Edoramen er en bærekraftig nabolagsvenn på Lilleby som gjør nudelsuppa skikkelig trøndersk og tilbyr en romslig, ordentlig dagens middag. Her finner du et variert utvalg, alltid med fokus på lokale leverandører og bønder.



Foto: Rua





## Byhus i grønne omgivelser

Gartner Lunds Hage 2 ligger i hjertet av Lilleby, skjermet i den mest landlige delen av bydelen. Nyt roen i hagen med grilling, lek eller en god solseng – og vil du ha enda mer boltreplass, ligger Dakotaparken like i nærheten.



# Urban dyrking med Lilleby Hagelag

Du trenger ikke å bo på landet for å spise nyplukkede gulrøtter fra egen hage. Nå kan du dyrke dine egne grønnsaker og urter sammen med hagelaget på Lilleby.

Ingenting er som å høste og spise grønnsaker man har dyrket selv. Det har også byfolk lært. Etter flere år i pallekarmer rundt omkring på Lilleby har Lilleby Hagelag endelig fått sin egen tomt i Dakota-parken. Hagelaget er et sosialt fellesskap hvor man sammen bestemmer hva man vil dyrke, og samarbeider i hele prosessen fra såing til innhøsting. Hagelaget er et ypperlig sted for å utveksle kunnskap og erfaringer rundt jord, frø, planter og mat, og samtidig bli kjent med andre lillebyere.



Foto: Marius Rua



Foto: Silje Sandøy

Lilleby Hagelag er for alle – store og små, unge og gamle. Det eneste som trengs for å være med er lyst og nysgjerrighet rundt det man spiser og det som vokser. Hagelaget innhenter kunnskap og erfaring fra erfarne hageentusiaster og bønder, som Elin Östlund fra Kretsløpsgården Skjølberg Søndre og Kompetansesenter for urban dyrking (Voll gård). De arrangerer også gratis kurs til glede for alle beboere, naboer og hageinteresserte.

Har du en urban bonde i magen? Hagelaget er åpent for alle, både Lilleby-boere og

andre som ønsker å dyrke mat i byen. Det er ingen krav om forkunnskaper, du kan bli medlem når som helst, og du bidrar bare så mye som du vil og kan.

Følg Lilleby Hagelag på Facebook, @lilleby\_hagelag på Instagram eller ta kontakt med lilleby.hagelaget@gmail.com for å høre mer.

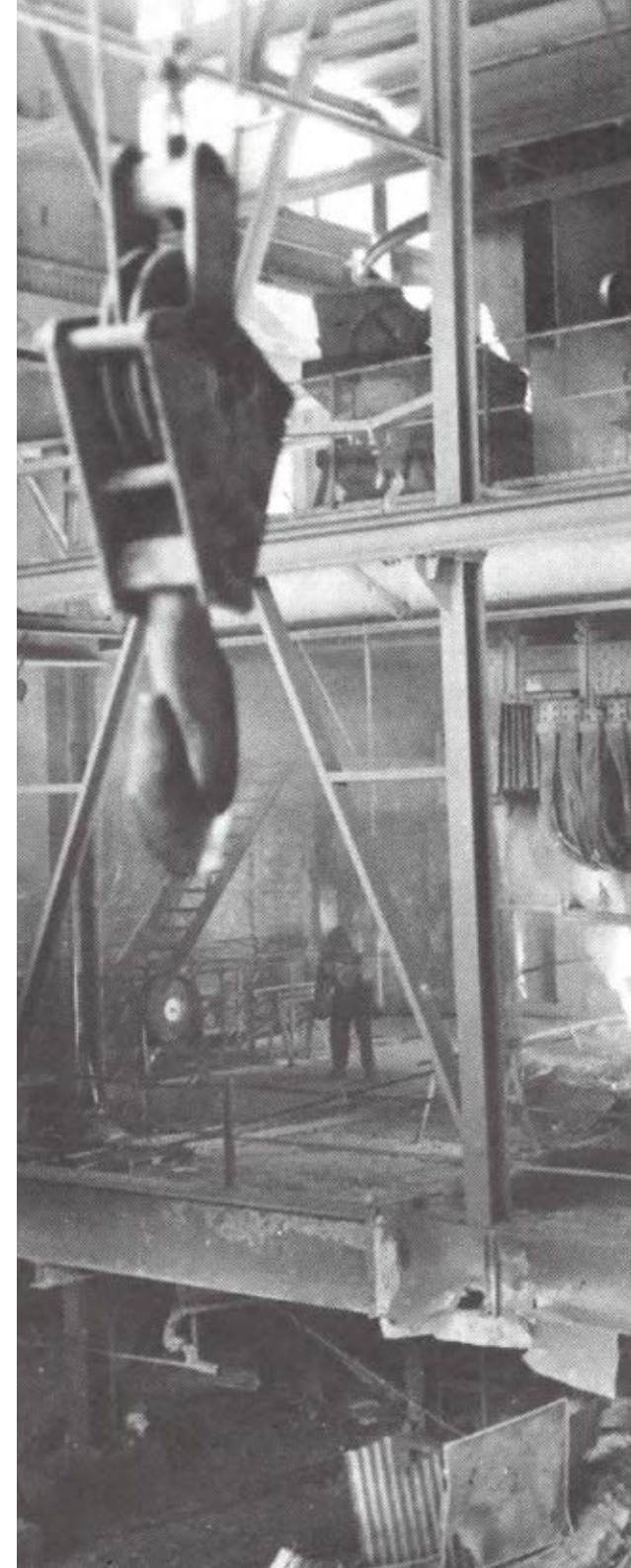
[lillebyhagelag.no](http://lillebyhagelag.no)



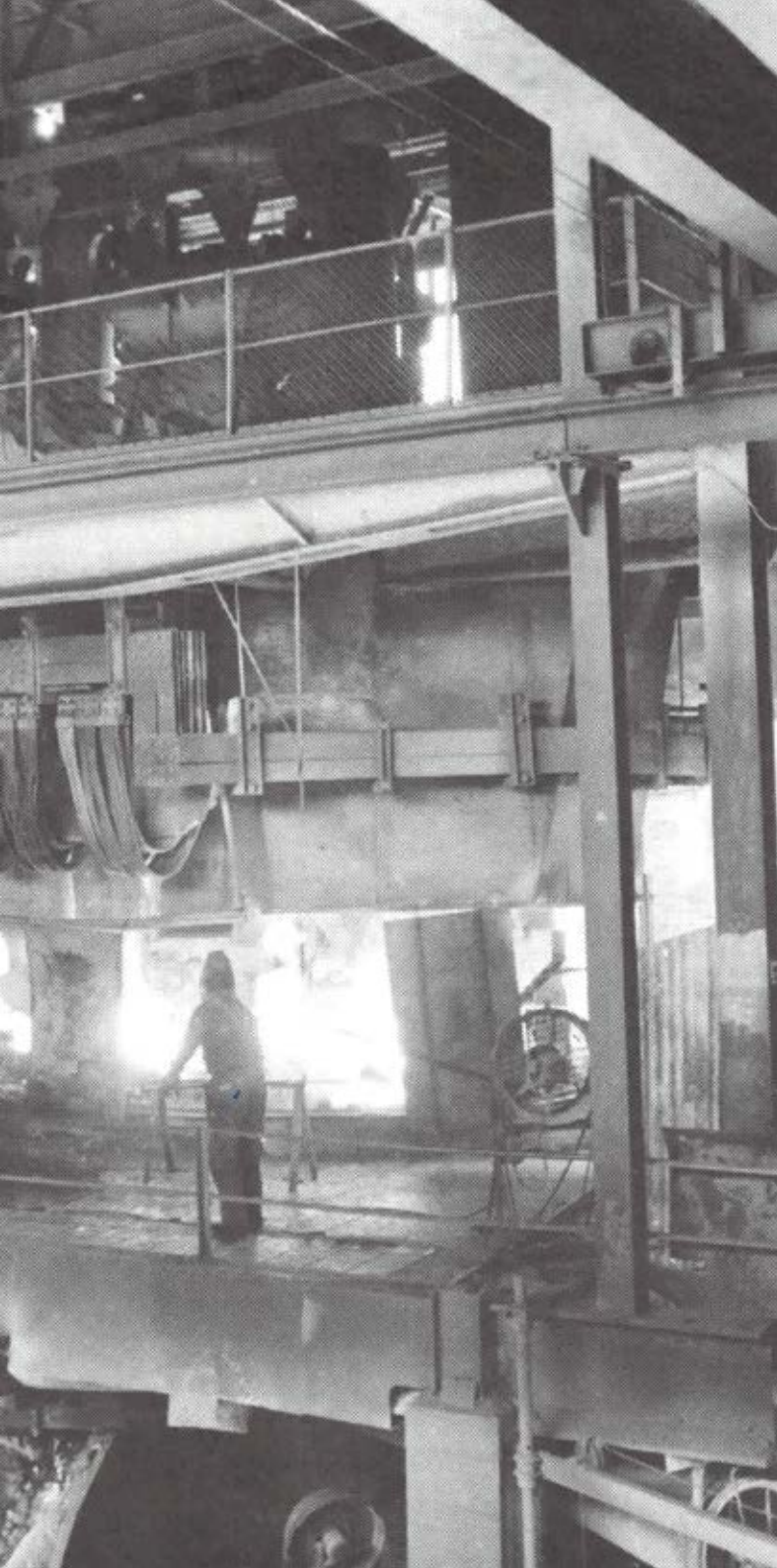
# ET VIKTIG STYKKE HISTORIE



Historien om Lilleby er en stolt industrihistorie. Men på slutten av 1800-tallet, før industrien kom til Lilleby, var bydelen et grønt og landlig feriested for velstående byborgere. Her kunne man nyte roen i lystgårder og flotte hager, mye på grunn av Ole Lund, som var en av de første som bosatte seg på Lilleby. Om vinteren jobbet han som skomaker, men om sommeren jobbet han flittig som gartner for lystgårdene i området. Derfor har vi kalt vår nye hageby Gartner Lunds Hage - etter den første som gjorde Lilleby til en grønn bydel.







*Lillegården* var en av lystgårdene på Lilleby, her rundt 1870.

### Et industrieventyr med stål og jernmalm

I 1917 ble Norsk Ståltaugfabrikk grunnlagt på Rønning-sletta, og ble Norges første rene produsent av stålvaiere. Sammen med søsterselskapene Norsk Manillaindustri og Norsk Staaltekkeri ble «Ståltaugen» Skandinavias største ståltaugfabrikk, og eksporterte stålvaiere til over 30 land.

Nidaros Teglverk ble i 1899 grunnlagt på Lilleby av boktrykker E. Ch. Ellewssen. I 1925 ble teglverket kjøpt av Harald Pedersen, professor i metallurgi ved NTH. I 1927 gikk Pedersen i gang med industriell produksjon av ferrosilisium, og Lilleby Smelteverk ble grunnlagt samme år. Under Solberg-familiens ledelse ble smelteverket kjent for å lage verdens reneste ferrosilisium, og gjorde blant annet oppdrag for NASA.

### By møter land på Lilleby

Etter andre verdenskrig åpnet konfeksjonsfabrikken A. Mendelsohn & sønner på Lilleby. Aron Mendelsohn, som opprinnelig startet fabrikken på Brattøra i 1923, ble deportert til Auschwitz under andre verdenskrig. Det var svigerdatteren Ragna Mendelsohn som gjenåpnet fabrikken, som produserte herrekonfeksjon, skjorter, arbeidsklær og sportsklær. Konfeksjonsfabrikken

har gitt navn til boligprosjektet Fabrikkløkka i Stjørdalsveien.

Den gamle maskinhallen er også et viktig kulturminne fra etterkrigstidens industrieventyr i Trondheim. Her produserte Berg Maskin AS landbruksmaskinprodukter fra 1948 til 2007. I dag er maskinhallen blitt et nytt sentrum for landbruk og byliv. Dette er nemlig de nye lokalene til Credo Restaurant og Jossa Mat og Drikke.



Kilde: Per Øverland, Svein Carstens og Trondheim kommune. Foto: NTNU Universitetsbibliotekets spesialsamlinger, Klaus Forbregd, Vilhelm Skappel.





Illustrasjon fra rekkehus GLH2 1.8, endringer kan forekomme.



## ARKITEKTUR:

# Kvalitetene som skaper gode hjem

I Gartner Lunds Hage 2 bygger arkitektene Svein Skibnes, Sunniva Huus Nordbø og Gro Hermstad videre på suksessen fra de ettertraktede rekkehusene i Gartner Lunds Hage 1.

Som et av arkitektkontorene i byen som også tegner eneboliger, har Skibnes Arkitekter god innsikt i hva som skaper gode hjem.

– Da kommer vi veldig nær kunden, og utvikler løsninger som det er lagt litt ekstra omtanke i. Disse tar vi med oss når vi jobber med større prosjekt som dette, sier Svein Skibnes.

### Stort hjerte for Lilleby

Skibnes Arkitekter var med på å forme de overordnede tankene for Lilleby som boligområde, lenge før de første gravemaskinene gjorde sitt inntog. De har dessuten tegnet de nye, flotte lokalene til Credo Restaurant og Jossa Mat og Drikke. Svein Skibnes mener at Lilleby kan sammenlignes med en landsby, med individuelle boliger i fellesskap rundt det grønne som preger bydelen.

– Vi har videreført landsbytankegangen med rekkehusene i Gartner Lunds Hage – store og små trehus i forskjellige farger, med skråtak og hager, sier Skibnes.

### Sosialt og privat

Rekkehusene får tre etasjer. I andre etasje finner du den sosiale sonen med stue, kjøkken og utgang til hagen. For Sunniva Huus Nordbø har dagslyset vært viktig i utformingen av disse oppholdsrommene.

– Vi har prøvd å ta vare på mest mulig gjennomlys gjennom hele etasjen, og ikke skape sperrer for lyset. I tillegg skal du få plass til et godt spisebord for å samle familie og venner, sier hun.

Tredje etasje er den mer private sonen med bad og soverom. Alle rekkehusene får romslige hovedsoverom. Entreen finner du i første etasje sammen med en romslig bod, et ekstra bad og sove-/arbeidsrom.



**SVEIN SKIBNES**

*Arkitekt MNAL, daglig og faglig leder*



**SUNNIVA HUUS NORDBØ**

*Arkitekt MNAL*



**GRO HERMSTAD**

*Arkitekt MNAL*

## Skibnes Arkitekter

Med over 30 års virksomhet i Trondheim har Skibnes Arkitekter realisert over 200 oppdrag. De jobber med både små og store prosjekt, fra eneboliger og boligområder til barnehager og kulturhus, slik som Grilstad Marina, Lerkendal Studentby, BI og Dokkuset.





Illustrasjon av GLH2 rekke 1, endringer kan forekomme.





## Rekkehusene vil fargelegge hverdagen

Det grønne bylivet i Gartner Lunds Hage 2 er ikke bare grønt. Det er også rødt, gult, oker og blått.

- Fargene skaper mangfold og gir husene egen identitet, slik at du enkelt kan peke ut og kjenne igjen hvor du bor, sier Sunniva Huus Nordbø. Som arkitektkontor er Skibnes Arkitekter veldig glade i å jobbe med farger, noe som har gitt dem mye erfaring med fargesetting av boliger. Som Svein Skibnes sier det:
- En ting er å plukke farger fra et fargekart. Noe annet er å se det i virkeligheten, og å se det døgnet rundt, året rundt, i sol og i regn.

For å velge farger til Gartner Lunds Hage, har arkitektene sett på hva som har fungert best i prosjektene de har jobbet med tidligere. Resultatet ble en palett med fem farger – rødt, gult, grønt, oker og blått.

- Poenget med farger er jo å bidra til at verden blir litt gladere. Når de grå dagene kommer, vil husene gi varme til Lilleby, sier Skibnes.



Produktbilde fra Sigdal.

## Kjøkken som gleder

Rekkehusene i Gartner Lunds Hage 2 får et elegant kjøkken fra Sigdal. Dette er ekte håndverk. Sigdal-fabrikken ligger i den vesle bygda Nedre Eggedal i Sigdal, og leverer norske, kortreiste kjøkken av høyeste kvalitet. Det har de gjort i over 60 år. Sigdal representerer det beste av ny, nordisk design på kjøkkenet, med rene linjer og slette fronter. Dette gir kjøkkenet et friskt og stilrent uttrykk. Som skapt for å nyte dagens første kaffekopp – mens sola står opp over Lilleby.



Produktbilde fra Sigdal.





Illustrasjon fra rekkehus GLH2 1.8, endringer kan forekomme.



Generell illustrasjon.





Generell illustrasjon.



# 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.





Illustrasjon, endringer kan forekomme.

Nordr utvikler boliger, nabolag og næringsseidommer 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 tilfredsstillende behovene deres.

Nordr representerer verdiene både vi som selskap og byggene vi utvikler står for – trygghet, hjelp-

somhet, 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





Foto: Marius Rua

# 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 boligkøper 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 eiendomsmeglere 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. Kundebehandlingsystem

Når kontrakten er signert, sender vi deg påloggingsinfo til vårt kundebehandlings-system. I kundebehandlingssystemet publiserer vi informasjon om prosjektet og din nye bolig.



## 4. Garanti

Vi stiller garanti for vår oppfylging av avtalen ihht. 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 opp 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 din mening 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 spørreundersøkelsen fra Prognose-senteret.





**TV & Strømming**  
50 poeng  
Inkludert markedets råeste TV- og strøms-boks og 500 timer opptak

**Bredbånd 200**  
Fart for hele familien

**Trygg på nett**  
ID-tyveri forsikring, webhjelp,  
Telia Sky m.m.









## Grønt boliglån fra DNB

**Å kjøpe nybygg er ikke det samme som å kjøpe en brukt bolig.**

Utviklingen av Lilleby, fra gammelt industriområde til et bilfritt nabolag med energieffektive nybygg, er en del av den grønne bytransformasjonen. Når du kjøper bolig på Lilleby, kan DNB derfor tilby Grønt boliglån.

Du får:

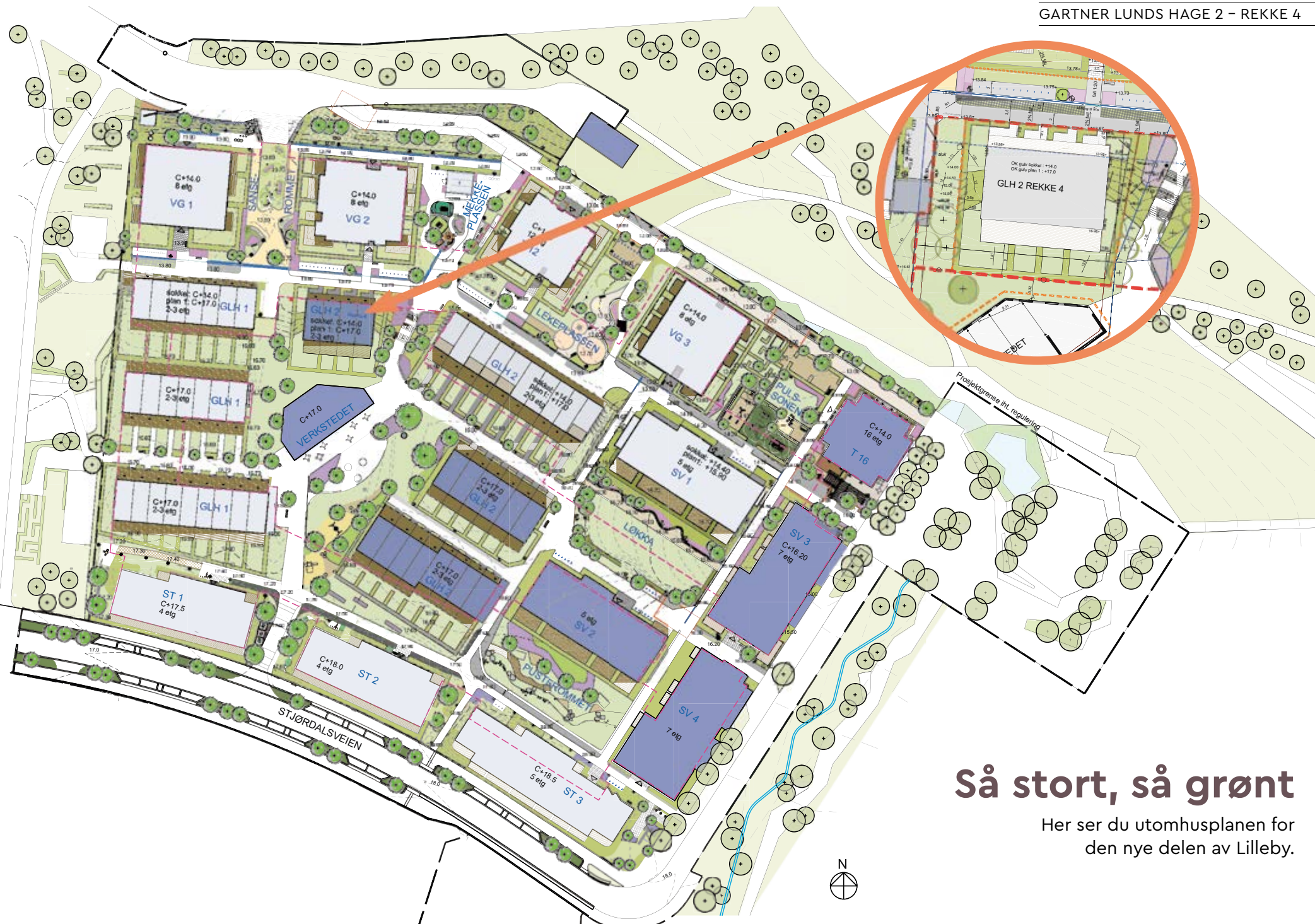
- Rask avklaring på finansiering, slik at du får akkurat den leiligheten du ønsker
- En spesialisert nybyggrådgiver som finner løsningen som passer for deg
- Gyldig finansieringsbevis fram til ferdigstilling, så du slipper å søke igjen ved overtagelse
- Med Grønt boliglån så får du til enhver tid DNBS's beste ordinære boliglånsrente innenfor 80% belåning

**Når lånet utbetales får du bankens beste rente, også på mellomfinansiering og forskudd.  
Skal du selge dagens bolig, ordner DNB Eiendom gratis verdivurdering.**



Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat:

**Kristina Knutsen**  
916 05 962 / kristina.knutsen@dnb.no



## Så stort, så grønt

Her ser du utomhusplanen for den nye delen av Lilleby.



# Lilleby i et sentrumperspektiv

Her ser du hvor tomte på Lilleby ligger i forhold til andre kjente steder i byen.







# Bilen står trygt under bakken.

Både enkelt og framtidsrettet.

På Lilleby kan du enkelt ferdes rundt uten å se deg over skulderen. Ved å holde trafikken utenfor området slipper du bilveier mellom husene, og du får større frihet til å bevege deg.

Asfalt blir til gressplener og rause uteområder med parker og stier. Det gir Lilleby en følelse av – akkurat som navnet sier – å være en egen liten by.

## **Sykle, sparke eller gå**

Dette er en av de store fordelene ved å bo så sentrumsnært som Lilleby. Det tar kun fem syklem minutter til Solsiden, ti til Torvet og åtte til Korsvika og Ladestien. Med sparkesykkel går det nesten like raskt. Og her bor du nært både dagligvarebutikker og store kjøpesenter.

## **Bysykkel**

Ved Dakota finner du Lillebys egen Bysykkel-stasjon. Bysykkel er en enkel måte å komme seg rundt i Trondheim, ideell for korte turer. Du kjøper et abonnement

(dag, måned eller sesong) og laster ned Bysykkel-appen. Du kan sykle så mye du vil, inntil 60 minutter av gangen. Når du er ferdig, parkerer du sykkelen i en av over 60 stasjoner rundt omkring i Trondheim.

## **Ta bussen**

En av de nye metrobuslinjene, M2, stopper faktisk rett ved Lilleby. Holdeplassen heter Ladeveien, og herfra kan du ta buss til knutepunktet på Strindheim den ene veien, og via Sentrum mot Kattem og Heimdal den andre veien.

## **Trondheim Bilkollektiv**

Trondheim Bilkollektiv er et godt alternativ for deg som ikke trenger bil hver dag. Med en årskontingent på 1400 kr i året (dekker 3 sjåførere) kan du velge mellom mange små og store person- og varebiler, tilgjengelig på henteplasser i og omkring Trondheim, også i nærheten av Lilleby.





Korsvika



Ladetoget

Ringve

Bunnpris

City Lade

Larveveien

Laderveien

Sykkel- og mekkeplassen

Credo Restaurant  
Jossa Mat og Drikke

Lilleby  
Hagelag

Sanserommet

Edoramen  
Geitmyra

Dakota

Dakotaparken

Torget

Pulssonen

Extra

Sentrum

Stjerdalsveien

Stjerdalsveien

Løkka

Puste-rommet



# Lilleby steg for steg

- 1 Konsul Lorcks Hage 1 – rekkehus – ferdigstilt
- 2 Ladebekken 1 – leiligheter – ferdigstilt
- 3 Ladebekken 2 – leiligheter – ferdigstilt
- 4 Maskinparken 1 – leiligheter – ferdigstilt
- 5 Maskinparken 2 – leiligheter – ferdigstilt
- 6 Maskinparken TRE – leiligheter – ferdigstilt
- 7 Konsul Lorcks Hage 2 – rekkehus – ferdigstilt
- 8 Fabrikkløkka 1 – leiligheter – ferdigstilt
- 9 Fabrikkløkka 2 – leiligheter – ferdigstilt
- 10 Maskinveita – leiligheter – ferdigstilt
- 11 Lillehjørnet – leiligheter – ferdigstilt
- 12 Verkstedgården 1 – leiligheter – ferdigstilt
- 13 Gartner Lunds Hage 1 – rekkehus – ferdigstilt
- 14 Verkstedgården 2 – leiligheter – ferdigstilt
- 15 Verkstedet – næring, alternativt park
- 16 Ståltaugen 1 – leiligheter – ferdigstilt
- 17 Tårn 12 – leiligheter – innflytting 2023
- 18 Gartner Lunds Hage 2 – rekke 1 – ferdigstilt
- 19 Verkstedgården 3 – leiligheter
- 20 Smelteverket 1 – leiligheter – innflytting 2024
- 21 Tårn 16 – leiligheter – salgsstart 2024
- 22 Smelteverket 3 – salgsstart 2023
- 23 Smelteverket 4 – salgsstart 2025
- 24 Ståltaugen 3 – leiligheter – innflytting 2024
- 25 Ståltaugen 2 – leiligheter – innflytting 2023
- 26 Gartner Lunds Hage 2 – rekke 2 og 3 – salgsstart 2025
- 27 Smelteverket 2 – leiligheter – salgsstart 2024
- 28 **Gartner Lunds Hage 2 – rekke 4 – salgsstart 2023**

Området 21, 23, 26 og 27 er under planlegging, endringer vil forekomme.



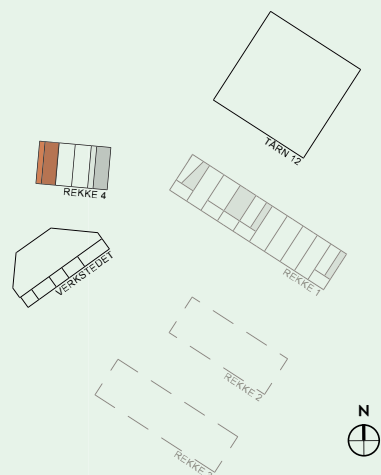


# PLAN- LØSNINGER



## Rekkehus GLH2 4.1

Areal BRA-i	138 kvm
Areal BRA-e	5 kvm
Areal BRA	143 kvm
TBA	24,4
Etasjer	3
Soverom	4



### Forbehold:

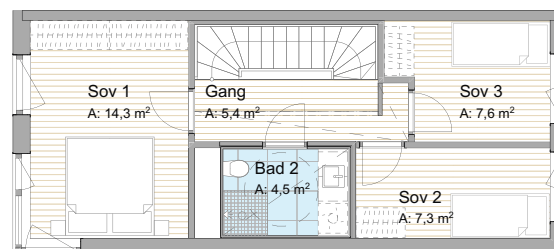
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



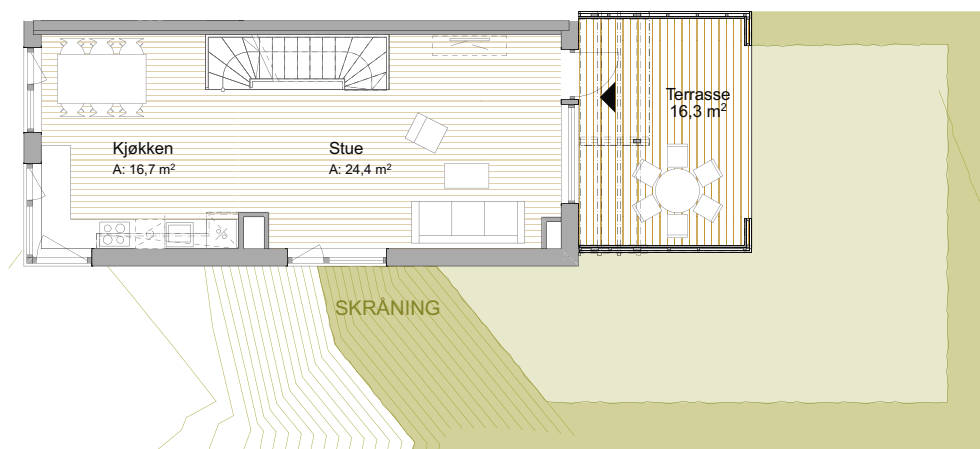
## Sørvendt enderekkehus med terrasse og utvidet hage

Gjennomgående stue og kjøkken med store vindusflater som gir godt med lyd. Romslig hovedsoverom med god plass til garderobeløsning. Totalt fire soverom og to bad. Terrasse i forbindelse med entré i sokkel og innvendig bod på ca 14 kvm.

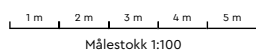
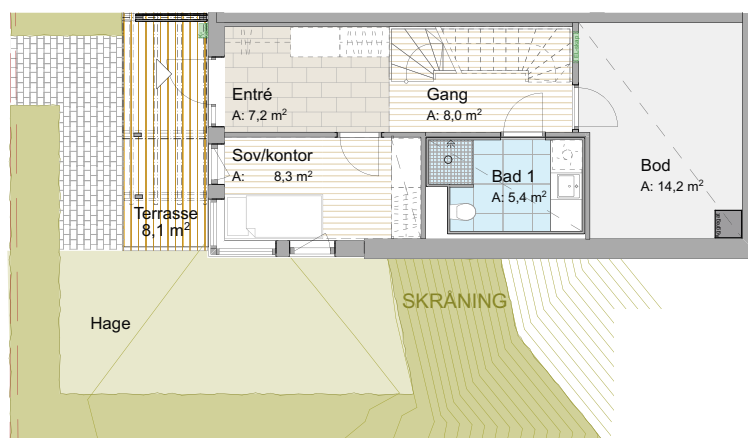
3. etg.



2. etg.



1. etg.

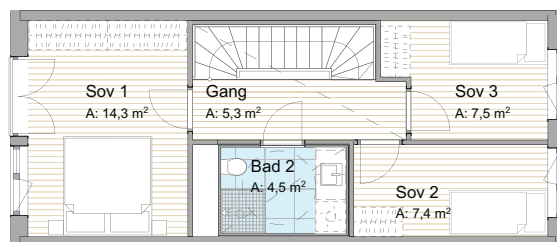


## Innholdsrikt rekkehus med fire soverom og to bad

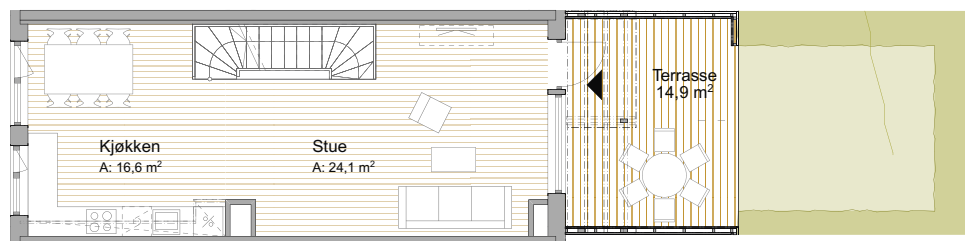
Gjennomgående stue og kjøkken med utgang til sørvendt terrasse og hage.  
Romslig hovedsoverom med fransk balkong. Totalt fire soverom og to bad.  
Terrasse og hage i forbindelse med entré i sokkel og innvendig bod på ca 14 kvm.



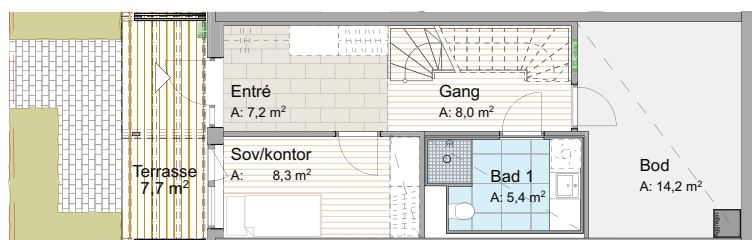
3. etg.



2. etg.

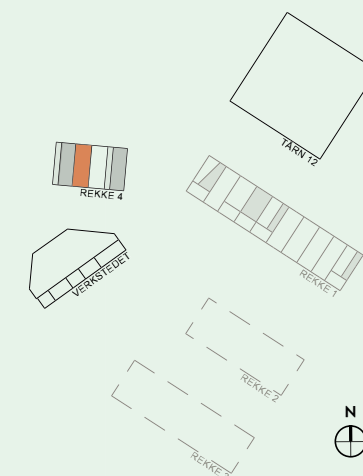


1. etg.



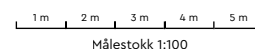
## Rekkehus GLH2 4.2

Areal BRA-i	137 kvm
Areal BRA-e	5 kvm
Areal BRA	142 kvm
TBA	22,6 kvm
Etasjer	3
Soverom	4



### Forbehold:

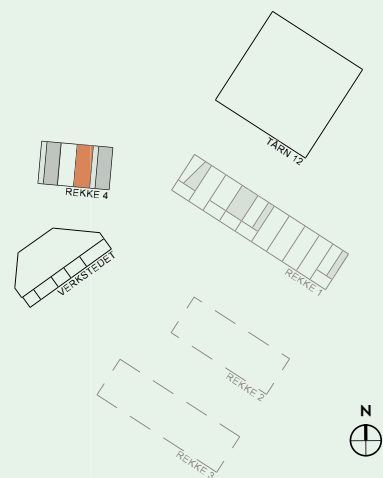
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.





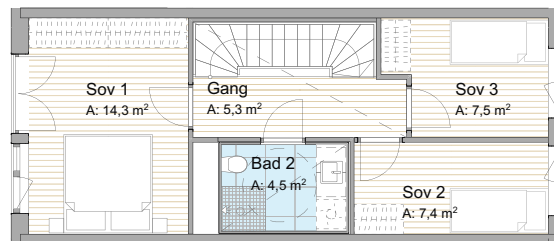
## Rekkehus GLH2 4.3

Areal BRA-i	137 kvm
Areal BRA-e	5 kvm
Areal BRA	142 kvm
TBA	22,7 kvm
Etasjer	3
Soverom	4

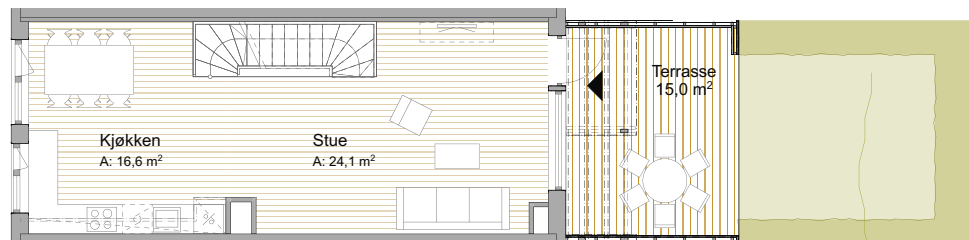


**Rekkehus over tre plan med sørvendt terrasse og hage**  
 Gjennomgående stue og kjøkken med gode møbleringsmuligheter og stor kjøkkeninnredning.  
 Romslig hovedsoverom med fransk balkong. Totalt fire soverom og to bad.  
 Terrasse i forbindelse med entré i sokkel og innvendig bod på ca 14 kvm.

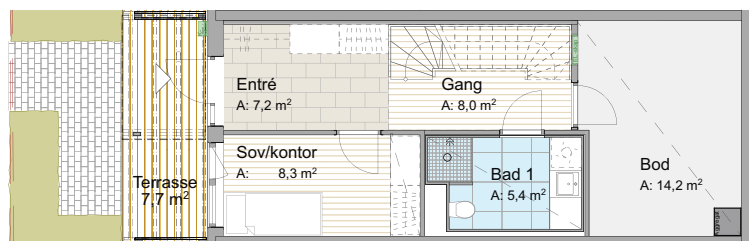
3. etg.



2. etg.

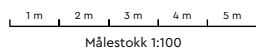


1. etg.



### Forbehold:

Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



## Lyst og trivelig enderekkehus med fire soverom og to bad

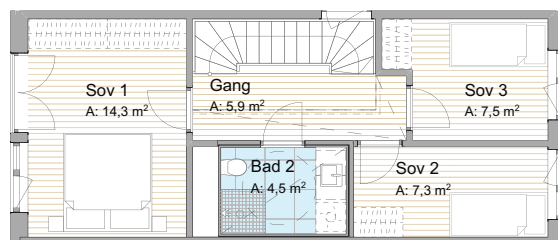
Gjennomgående stue og kjøkken med utgang til sørvendt terrasse og utvidet hage.

Romslig hovedsoverom med fransk balkong. Totalt fire soverom og to bad.

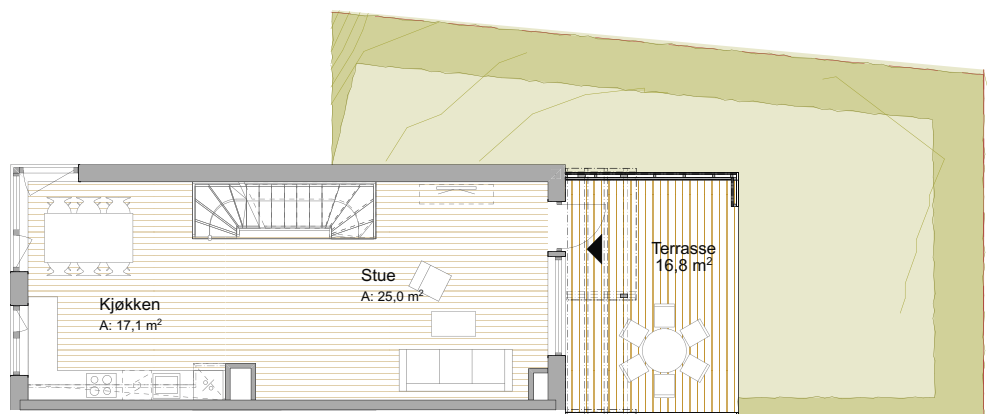
Terrasse og hage i forbindelse med entré i sokkel og romslig innvendig bod på ca 14 kvm.



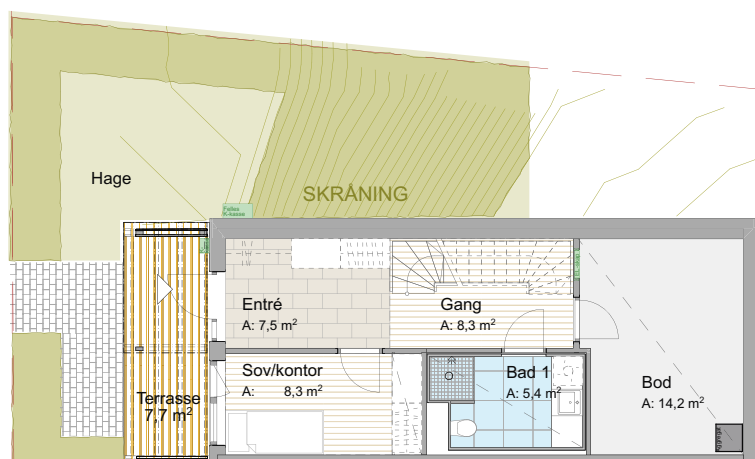
3. etg.



2. etg.

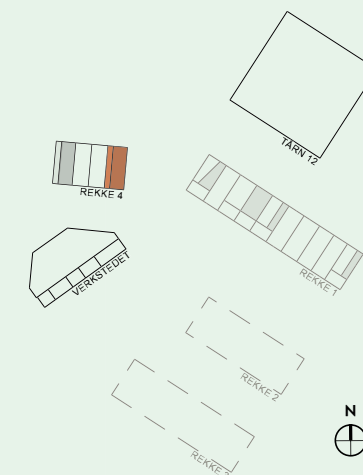


1. etg.



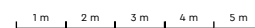
## Rekkehus GLH2 4.4

Areal BRA-i	139,6 kvm
Areal BRA-e	5 kvm
Areal BRA	144,6 kvm
TBA	24,5 kvm
Etasjer	3
Soverom	4



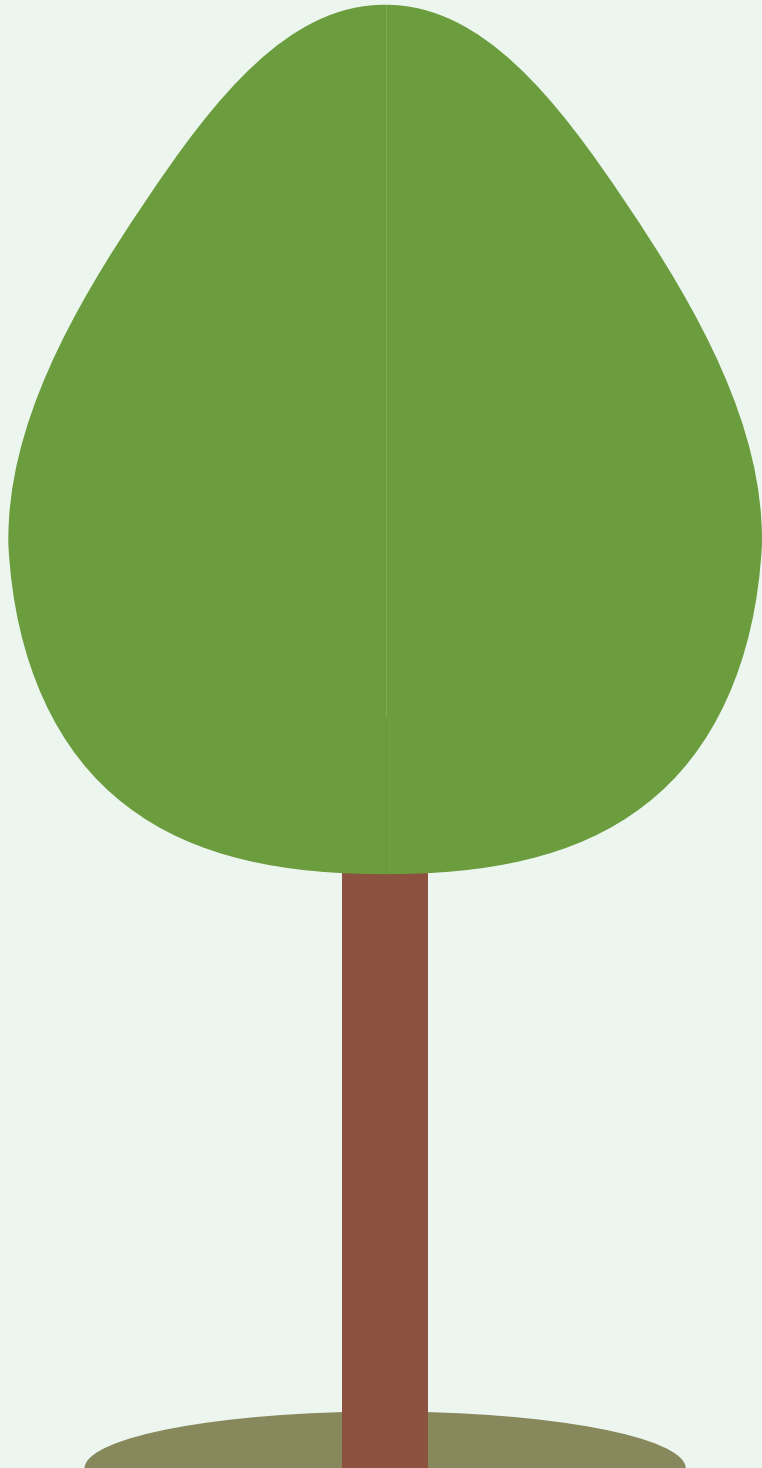
### Forbehold:

Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.



Målestokk 1:100







# DEKLARASJON



# Deklarasjon for Gartner Lunds Hage 2 – rekke 4

## GENERELL ORIENTERING

**Byggherre:** Lilleby Eiendom AS c/o Nordr Norge AS, Beddingen 16, 7042 Trondheim

**Entreprenør:** Veidekke Entreprenør

**Arkitekt:** Skibnes Arkitekter AS

**Byggeplass:** Lilleby, Trondheim kommune

## GENERELLE FORUTSETNINGER

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.

Lilleby Eiendom AS 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 overhimlinger. Sjakter, ned- og utføring for tekniske føringer vil kunne bli endret pga. detaljprosjektering. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjekteringen er utført.

## ENTRÈ

**Gulv:** Koksgrå flis 30×60.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk ihht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003). Lampe i tak med bryter, type Slice Circle 220 eller tilsvarende. Belysning leveres som LED.

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

**Annet:** Lys, ringeklokke, husnummer og spylepunkt ved hver inngangsdør.

## STUE

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyanse.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over sofa og spisebord. Ett uttak for TV/bredbånd. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003).

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

**Annet:** Trapp: Helhvitt trapp med tette trinn i farge NCS 0500 N. Rekkverk og vanger til trapp i farge NCS 0500 N.

## OPPHOLD/SOV/KONTOR I SOKKELETASJE

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyanse.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Ett uttak for TV/bredbånd. Stikk ved tak over sofa. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003).

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

## KJØKKEN

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyanse.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over spiseplass med dimmer. Stikk for koke-topp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003). Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende med dimming.

**Varme/sanitær:** Armatur til kjøkken leveres som type Grohe Minta DN 15 eller tilsvarende ettgreps kjøkkenbatteri i krom med uttrekkbar håndduj. Avstengningsventil plasseres i kjøkkenskap. Vannbåren gulvvarme.

**Ventilasjon:** Innebygd ventilator i overskap, type Rørshetta Neptun, Termex TFM460 eller tilsvarende. Komfyrvakt leveres.

**Innredning:** Kjøkken leveres i henhold til tegninger fra ARK og Sigdal. Kjøkken type Sigdal Horisont eller tilsvarende i farge S 4000 – N. Demping på dører og skuffer. Bestikkinnlegg og avfallsløsning med lokk. Laminat benkeplate med nedfelt vask med 1 kum. Integreerte hvitevarer type Siemens (kjøl/frys, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin).

## HOVEDSOVEROM

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyanse.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003). For å unngå at stikk kommer bak sengegavl, må avstand mellom stikk være min. 200 cm og max. 220cm. Lampe i tak med bryter, type Slice Circle 220 eller tilsvarende. Belysning leveres som LED.

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.



## SOVEROM

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyans.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere iht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003). Lampe i tak med bryter, type Slice Circle 220 eller tilsvarende. Belysning leveres som LED.

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

## BOD INNVENDIG

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 1-stavs, Opus eller tilsvarende. List og terskel i lik farvenyans.

**Vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard T3420. Fargekode NCS S-0500 N, glans 07. Det kan fritt velges to andre veggfarger: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). En farge pr. rekkehus.

**Tak:** Gips/Betong sparklet og malt. Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere iht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N/RAL 9003). Lampe i tak med bryter, type Slice Circle 220 eller tilsvarende. Belysning leveres som LED.

**Ventilasjon:** Boligaggregat. Aggregat plasseres i bod.

## BAD

**Gulv:** Type Marte Grigio Egeo nat 600×600 mm (grey). 60×60 mm i nedsenket dusjnise. Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

**Vegger:** Keramiske fliser i type Marte Grigio Egeo nat 600×600 mm (grey). Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

**Tak:** I kabiner gjelder produsentens spesifikasjoner.

**Elektro:** Downlights i tak med dimming. Utenpåliggende speil (str. iht. badromstegning fra ARK) med integrert lys. Stikk ved servant. Stikk for vaskemaskin og tørketrommel med separate kurser. Vannbåren varme i gulv med termostat.

**Varme/sanitær:** Ettgreps servantbatteri av type Grohe Essence DN 15 eller tilsvarende med oppløftsventil. Armatur og dusjsett av type Grohe New Tempesta Cosmopolitan 250 Shower System. Vegghengt toalett i porselen m/soft-close sete type Grohe Bau Ceramic og innebygd susterne (se badromstegning). Trykknapp i hvit plast. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i dusj leveres med vannlås med luftstopp. Slukrist i dusj leveres i type Unidrain/Purus eller tilsvarende sluklist eller hjørnesluk. Dusjhjørne leveres med dører i herdet glass eller sikkerhetsglass med folie type hev/senk med rette dører i størrelse iht arkitektens badromsskjema. Dusjvegger plasseres innenfor dusjsonen, ikke utenfor. Vannbåren gulvvarme.

**Ventilasjon:** Avtrekksventil.

**Annet:** Hvit innredning med skuffer med demping. Badromsinnredning leveres med heldekkende Silkstone eller lignende benkeplate med servant. Skuffer med bredde i henhold til tegninger fra ARK (skuffer skal tilstribes). Toaletttrullholder og knagger for hånduk ved vask og for dusjhåndkle leveres løst. Dører til bad/toalett utstyres med WC-lås.

## BALKONG/TERRASSE

**Gulv:** Tremmegulv i royalimpregnert terrassebord på balkong/terrasse.

**Elektro:** Stikk og brytere iht. gjeldende NEK. Stikkontakt på balkong og terrasse leveres i farge tilpasset fasadematerialet. Utelys på balkong og terrasse type Cylindro duo eller tilsvarende.

## GENERELT FOR REKKEHUSENE

### LISTVERK

Listverk og gerikter i tre, farge NCS S 0500-N med synlig festestift. Tørre rom: Fotlist i hvitlasert eik.

### VINDUER

Ferdigbehandlet på begge sider. Vinduer leveres med energiglass. Innadslående vinduer med furukarm, innvendig karm er malt fra fabrikk, (0500-N). Balkongdører i samme kvalitet som vinduer. Vindusforinger i farge NCS S 0500-N. Utvendig alubeslag.

### INNV. VEGGER

Det kan fritt velges to andre veggfarger på alle tørre rom. Disse alternativene er: NCS S-2002-Y (varmgrå) og NCS S-1002-Y (lys varmgrå). Det kan kun velges en farge pr hus.

### INSPEKSJONSLUKER

Det vil være inspeksjonsluker på bad og/eller bod/gang/soverom. Disse plasseres i himling/vegg.

### HIMLING

Slett himling.

### INNERDØRER

Lettdør i farge NCS S 0500-N med terskel eller overgangslist (skyvedører) og hvitmalte karmen i tre.

## EL-FORDELING

Det leveres komplett anlegg frem til forbruk; inntak, jordfeilvarsling, fordelingsskap og måler. Anlegget legges i hovedsak skjult der dette er mulig ut fra konstruksjonsmessige årsaker. Alle rekkehus leveres med eget sikringsskap. Plassering av el.punkter vises av elektrotegning. Antall punkter leveres i henhold til NEK 400:2010 og i en farge som er tilnærmet fargekode (0500-N).

## SIGNALANLEGG

Det leveres fiberkabel med uttak for TV og bredbånd. Det er inngått en felles avtale (Kollektiv Flex) på vegne av sameiet om levering av TV og internett-tjenester med Telia som leverandør. Avtalen har bindingstid på 3 år.

## SMARTHUS

Det legges til rette for etablering av smarthusteknologi ved at Telia smarthusHUB fra Futurehome er standard i alle leiligheter. Det er imidlertid opp til den enkelte kunde om man ønsker å tilvalgsbestille smarthusløsninger som lysstyring, temperaturstyring, sikkerhetsløsninger, energiforbrukskontroll etc. Futurehomes HUB kan blant annet kobles til IKEAS og Philips Smart Hue.

## VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning iht. myndighetskrav. Boligaggregat.

## OPPVARMING

Boligene varmes opp via vannbåren gulvvarme i bad, entre, stue, kjøkken og soverom. Gang 2. etg, boder og areal under trapp leveres uten varme i gulv.

## UTVENDIG BOD

Sportsbod i kjeller under Smelteverket 1.

## 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 ettgreps-type.

## HVITEVARER

Kjøkken inkl hvitevarer overleveres iht. kjøkkentegning. Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt.

## BAD

Det leveres badekabiner. Se egen spesifisering/tegninger.

## VARSLING

Hvert rekkehus leveres med 1 stk 6 kg's pulverapparat. Seriekoblet røykvarsler i hver etasje.

## BYGGET

Dekker og leilighetsskillevegger utføres i betong. Takoppbygg/loftstue i trekonstruksjoner.

## FASADE

Fasader er i malt trepanel. Sokkel er i STO-puss. Fargevalg og uttrykk velges av prosjektets arkitekt.

## YTTERDØR

Ferdigbehandlet dør. Farge velges av prosjektets arkitekt og kan variere fra hus til hus.

## POSTKASSER

Det leveres 1 stk. postkasse pr hus, plassert etter anvisning fra arkitekt / Posten.

## RINGEKLOKKE

Det installeres 1 stk. ringeklokke ved inngangsdør til hvert rekkehus.

## MÅLING

Vannbåren varme måles via fjernvarme med individuelle undermålere for hvert enkelt rekkehus. Faktureres etter forbruk.

## UTENDØRSARBEID

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til utomhusplan. Endringer vil forekomme. Der hvor plen er vist i privatiserte hager leveres ferdigplen. Veier og plasser opparbeides i henhold til utomhusplan.

## AVFALL

Det legges opp til bruk av avfallssug på hele området. Inntil anlegget er ferdigstilt vil det bli benyttet midlertidige løsninger.

## PARKERING

Alle rekkehus vil få 1 stk p-plass i parkeringskjeller.



## TILVALG/ENDRINGER

Kjøper kan endre spesifikasjoner i sitt rekkehus 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 (Lilleby Eiendom AS) 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, jfr. 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.

### Det er åpnet for blant annet følgende kundetilvalg:

- Parkett.
- Flis (ihht til kabinprodusents program)
- Malingsfarge 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 huset.
- Fronter, benkeplate, beslag og hvitevarer på kjøkken.
- Elektroinstallasjoner.
- Valg av blandebatteri.
- Innerdørtyper.
- Trappetype og tresort i trinn fra prosjektets trappeleverandør.
- 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.



# KJØPS- BETINGELSER



# KJØPSBETINGELSER – rekkehus under oppføring i prosjektet Nye Lilleby, Gartner Lunds Hage 2 – rekke 4, revidert pr 02.07.24

## EIENDOMMEN FRA A TIL Å – BOLIG UNDER OPPFØRING

### Hovedopdragsnummer

814235010

### Kontaktperson

Kristian Dahl-Andersen, telefon 920 23 198

Eiendomsmegler

Fredrik Johnson, telefon 414 05 111

Eiendomsmegler

### Ansvarlig megler

Navn: Kristian Dahl-Andersen, telefon 920 23 198

Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS

Adresse: Beddingen 16, 7042 Trondheim  
org.nr. 910 968 955

### Selger/utbygger

Navn: Lilleby Eiendom AS

Adresse: Beddingen 16, 7042 Trondheim  
Org.nr.: 992 654 783

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 foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

### Entreprenør

Navn: Veidekke Entreprenør AS

### Eiendommen

Trondheim kommune gnr. 415 bnr. 178.

Eiendommen er under fradeling fra gnr. 415 bnr. 178 og Gartner Lunds hage 2, rekke 4 vil få tildelt eget gnr./bnr. Eiendomsgrensene er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling av kommunen. Det tas forbehold om tomtestørrelse på den utskilte tomten. Sameiets tomt skal opprettes med egen matrikkel, og eiendommen vil bli seksjonert, det vises til beskrivelse under punktet «Sameiet».

Hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. søknad om seksjonering.

Adresse foreligger ikke p.t., men vil foreligge innen overtagelse.

Hagearealer vil bli tinglyst som tilleggsareal til den enkelte seksjon. Hver seksjon har drift- og vedlikeholdsansvar for sitt hageareal. For noen seksjoner ligger hagearealer over parkeringskjellers tak, og kjøper gjøres derfor spesielt oppmerksom på at det derfor er begrensede muligheter for inngrep (som graving, type beplantning m.m.) på grunnen. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering.

Grøntareal, lek og fellesarealer for øvrig er organisert i felles realsameie «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» for Lilleby B4.

### Eierforhold

Selveier

### Adkomst

Fra sentrum kommer man enklest til Lilleby ved å kjøre fra sentrum over Nyhavna og forbi E.C. Dahls Bryggeri, ta til venstre i krysset og inn første til høyre inn på Stjørdalsveien. Lilleby kommer da på venstre side. Alternativt kan man komme via Mellomvegen og så ta til høyre i krysset ved Kiwi. Innkjøring til prosjektets parkeringskjeller blir via Ladebekken.

### Bebyggelsen

Gartner Lunds Hage 2, salgstrinn 2 består av 4 rekke-

hus i en rekke. Byggetrinnet er tilknyttet en underjordisk parkeringskjeller som er felles for området felt B4, og som består av parkeringskjeller, bodarealer og tekniske rom. Bodarealene og tekniske rom for disse rekkehusene er plassert i sokkeletasjen, som også er en del av parkeringskjelleren. Parkeringskjelleren vil bli bygget ut i takt med de ulike byggetrinnene igangsettelse. Det vil derfor bli etablert egne realsameier i kjelleren ihht framdrift. Bygget blir oppført i betongkonstruksjon med fasader i hovedsakelig trepanel. Uttrykk velges av arkitekt. Det henvises ellers til deklarasjon i prospektet.

### **Avfallssug**

Fra områdeplanen er det regulert inn et felles avfallsuganlegg for bl.a. felt ihht. reg.plan B1/B2, B4, B5 og B6. Det tas forbehold om midlertidige løsninger med avfallscontainere på bakken frem til anlegget er ferdigstilt.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Boder og parkeringsplasser**

Det medfølger rett til én stk. sportsbod i kjeller til Smelteverket 1 og én stk. parkeringsplass til hvert rekkehus i parkeringskjeller 4 og 5. 2 av boligene vil få tildelt p-plass i parkeringskjeller 4, de øvrige 2 vil bli i parkeringskjeller 5.

Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Parkeringskjellere på Lilleby er fradelt som egne anleggseiendommer som deretter organiseres som tingsrettslig realsameie hvor eierandel til bod og parkeringsplass blir tinglyst med realandel på den enkelte seksjon. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig organisering av parkeringsanlegget herunder antall parkeringssameier og anleggseiendommer.

### **Sameiet**

Eiendommen vil ved ferdigstilling bli organisert som et eierseksjonssameie som består av 4 boligseksjoner. I tillegg til de 4 rekkehusene i dette salgstrinnet, kan de 10 rekkehusene i rekke 1 samt de neste 14 rekkehusene i rekke 2 og 3 bli sammenslått med rekke 4.

Utbygger har på vegne av seksjonseiere rett til å foreta evt sammenslåing av eierseksjonssameiene med rekke 1 og rekke 2,3 og 4, slik at sameiet til slutt består av 28 boligseksjoner. Kjøper må derfor forplikte seg til å signere fullmakt for at dette kan utføres. Utbygger er ikke forpliktet til å foreta slik sammenslåing dersom dette ikke er hensiktsmessig.

Antall seksjoner kan bli justert i forbindelse med utbyggingen. Selger har på vegne av eierseksjonssameiet, inngått bindende forretningsføreravtale med 6 måneders oppsigelsestid vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Obos Eiendomsforvaltning AS.

Kjøperne vil bli innkalt til ekstraordinært årsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og evt. husordensregler. Lokalleie i forbindelse med møtet og gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse via startkapital.

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

Utkast til driftsbudsjett for første hele driftsår er utarbeidet og kan fås ved henvendelse til megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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. Andel

felleskostnader for parkering og fellesareal, forretningsfører og signalleverandør vil kunne fordeles flatt. Eierbrøken er basert på bruksareal (BRA) fra tegning.

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader. Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 15 000,- som settes av til startkapital til sameiet. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av forretningsfører basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som forretningsfører forvalter. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall rekkehus, 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 av styret i boligselskapet.

Eiendommen vil bli organisert som eierseksjonssameie iht. lov av 16.06.2017, nr. 65, eierseksjonsloven.

Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å kjøpe eller erverve mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. Denne begrensningen gjelder også indirekte erverv, herunder kjøp via aksjer eller andeler i et selskap. Erverv er forbudt dersom det medfører at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har «tilknytning til hverandre». Dersom bestemmelsen brytes vil blant annet styret i sameiet uten forutgående varslings, kunne pålegge salg av seksjonene som er ervervet ulovlig. Videre vil man ikke kunne stemme på årsmøtet, og man vil ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

### Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller

Parkeringskjellerne er prosjekterte som felles p-kjellere for området B4. Parkeringskjellerne fradeles som egne eiendommer med eget gnr. og bnr. under bakken. Innkjøring til parkeringskjellerne er fra Ladebekken via gnr 415 bnr 270, Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Parkeringskjellerne for felt B4 bygges i takt med det enkelte byggetrinn og vil bli inndelt i flere frittstående realsameier med navn Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4, 5, 6 osv. Parkeringsplasser tilhørende Gartner Lunds Hage 2 rekke 4 vil være beliggende i Parkeringskjeller 4 og 5.

Boliger med parkeringsplass blir eier til eiendomsrett med ideell andel. Eierandelen til parkeringskjelleren blir tinglyst som realandel mot den respektives gnr./bnr. og snr. (realsameie). Kjøperen blir gjennom sin eierandel medlem i parkeringskjellerens realsameie. Parkeringssameiet har egne budsjett og vedtekter.

For boder som er tilordnet i sokkeletasje gjelder tilsvarende ideell andel. Det vil være mulig å kjøpe MC-plasser/transportsykkelplasser hvor tilsvarende ideell andel som for bod gjelder. Drift av parkeringskjeller og fellesareal i sokkeletasje vil foregå i parkeringskjellersameiet. Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Kjøpesum for garasjeplass /bod samt nødvendig andel dokumentavgift knyttet til denne delen av tomten vil tilbakeholdes på meglers klientkonto, alternativt overført til tilsvarende oppdragspart som skal gjennomføre overskjøtingen inntil dette er gjennomført. Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen 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 seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt 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.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert iht gjeldende regelverk. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for Standard bilbredder og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Det må påregnes av plassene er beregnet for personbiler, og ikke nødvendigvis større SUV.

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 via prosjektets tilvalgsprogram. Kostnaden dekkes av kjøper. Det skal tilrettelegges for el-bil lader på minimum 10% av plassene iht. reguleringsbestemmelsene. Parkeringsplass overtas samtidig med bolig.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Selger har rett til å avvente overskjøting av hjemmel til realandel i parkeringskjellersameiet 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 o.l.

### Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2

Utomhus og fellesareal vil være gnr 415 bnr 178. Alle eiendommer innenfor reguleringsplanen B4 vil eie ideell andel i eiendommen(e) for områdets fellesareal. Fellesarealer blir derigjennom organisert som et realsameie, som har til formål å drifte og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Gjennom «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» 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 ferdsel til fots, med sykkel og lignende, og for maskinelt vedlikehold, snøbrøyting, nødtrafikk og nødvendig tilbringertjeneste. Kostnadene ved forvaltning av «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Hjemmel til realandel i «Sameiet Nye Lilleby Fellesareal 2» vil ikke bli overskjøtet før 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.

### Leverandøravtaler

Selger har på vegne av sameiet og realsameiene anledning til å inngå bindende avtale vedrørende



serviceavtaler og andre avtaler innenfor garantitidens varighet med evt. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- Forretningsfører (Obos Eiendomsforvaltning AS)
- Leverandør av TV og internett (Telia)
- Serviceavtaler garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme o.l., avfallssug og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- El-bil-lading

Listen er ikke uttømmende.

## Eiendommens faste, løpende kostnader

### 1) Felleskostnader

Felleskostnader vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige felleskostnader er stipulert av forretningsfører og gjelder for første hele driftsår. Se prisliste for stipulerte månedlige felleskostnader. Dette omfatter kostnader knyttet til drift og vedlikehold av fellesareal/utomhusareal, fjernvarme fellesareal, kabel-tv/internett, forsikring på bygget, styrehonorar, forretningsførerhonorar, og andel drift og vedlikehold av garasjeanlegg. Endelig budsjett fastsettes på årsmøtet. Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall, og priser innhentet i 2023. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger har engasjert OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for sameiet for de to første driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for felleskostnader.

Driftskostnader parkeringskjeller er stipulert til kr 400,- pr. plass pr. måned for første driftsår, og skal betales av de som disponerer plass i parkeringskjelleren.

### 2) Kommunal eiendomsskatt

Kommunen har innført eiendomsskatt, denne beregnes etter ferdigstillelse. Dette baseres på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t. 2,6 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### 3) Eventuelle andre offentlige avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra Trondheim kommune fire ganger årlig. Det er ikke mulig å stipulere størrelsen på de kommunale avgiftene da dette betales etter forbruk. Det henvises til Trondheim kommune sine nettsider for pris per m<sup>3</sup> for vann- og avløpsgebyr.

### Stipulert overtagelse

Beregnet ferdigstillelse er ca 12 mnd. etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra 12. mnd. etter sletting av selgers forbehold. Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av krigen i Ukraina, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom

Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

Fristene i første avsnitt over er bindende og utløser dagmulkt med mindre overskridelsen skyldes forhold angitt i ovenstående avsnitt eller Selger har krav på fristforlengelse etter buofl. §11.

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse, samt overtakelsesprotokoll 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 meglers klientkonto. Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeid på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

**Overtagelse fellesarealer/utomhusarealer**

Overtakelse av felles- og uteareal for eierseksjons-sameiet skjer samtidig med at den enkelte bolig overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer med styret for sameiet for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse. Overtakelsesbefaring av felles- og uteareal skjer trinnvis etter nærmere plan.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Ferdigstillelse av utomhusareal er avhengig av sesong og kan derfor bli ferdigstilt etter overtagelse av boligene. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av takstmann.

Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

**Utleie**

Ingen av boligene har utleieenheter, men alle boligene kan fritt leies ut, ref. informasjon fra vedtektene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietaker før overtagelse.

**Heftelser/tinglyste bestemmelser**

Eiendommen er under sammenføring/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke heftelser/servitutter som vil følge det nye bruksnummer. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsgrunnen som kan følge eiendommen:

1907/900153-1/107 25.07.1907 ERKLÆRING/AVTALE Avtale om grensen mellom "Nordvang" og Ulsatadale. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1907/900154-1/107 05.09.1907 ERKLÆRING/AVTALE Forpl. til å bygge bro over Ladebekken m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1912/900365-1/107 02.07.1912 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Gjelder å legge bro fra Ringve til Ulstaddalen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1913/903376-1/107 18.02.1913 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forpl. til ikke å bygge nærmere et tillatt gjenoppført tørrehus enn 30 m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1917/900382-1/107 09.03.1917 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Best. om anlegg av jernbanespor Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 25

1917/900384-1/107 09.03.1917 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Best. om jernbanespor Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Med flere bestemmelser GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1919/900440-1/107 11.02.1919 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 25

1919/900442-1/107 11.02.1919 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Best. om vedlikehold m.v. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

1919/900441-1/107 05.08.1919 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forpl. til å bortta eller forandre et prov. træskur når bystyret el. vedk. dep. forl. det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 25

1919/900443-1/107 05.08.1919 BESTEMMELSE OM

BEBYGGELSE Forpl. til å bortta eller forandre et midlertidig oppført vedskur av trær når bygn.rådet forl. det GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

1921/900327-1/107 25.01.1921 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om vannledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

1922/900471-1/107 10.01.1922 ERKLÆRING/AVTALE Best. om å legge jernbanespor Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om benyttelse av disse anlegg mdot tilsv. refusjon. Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 54

1922/900472-1/107 13.10.1922 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forpl. seg tol å bortta eller forandre prov. skur av trær. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 54

1926/910193-1/107 07.09.1926 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Gjelder oppføring av et lagerskur og materialskur med bilgarasje – forpl. seg til å bortta eller forandre den når bystyret forl. det GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1935/900509-1/107 15.11.1935 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forpl. seg til å bortta det midlertidige tillatte byggearbeide. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 25

1943/300200-1/107 20.01.1943 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Forpl. til å rive eller forandre midlertidig tillatte kontorbrakke av tre når bygn.rådet forl. det. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 51

1956/305772-1/107 05.12.1956 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1961/303195-1/107 23.06.1961 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. vakthus. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/302128-1/107 14.02.1968 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. dø anleggsbrakker GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 54 1974/16728-1/107 19.11.

1976/7785-1/107 31.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE Vedtagelse av div. forpliktelser i anl. av å ha fått till. til å krysse jernbanelinjen Stavne-Leangen med vannledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

1976/7786-1/107 31.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE Erkl. vedr. till. til å krysse jernbanelinjen Nordlandsbanen med vannledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

1976/7787-1/107 31.05.1976 ERKLÆRING/AVTALE Till. til å krysse jernbanelinjen Nordlandsbanen med vannledning. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 52

2001/2015-1/107 01.02.2001 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 19

2002/3339-1/107 19.02.2002 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: Trondheim Energiverk om rett til bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 54

2002/16977-1/107 28.08.2002 ERKLÆRING/AVTALE Div. bestemmelser vedr.kjøp av spillvarme, tildeling av tomt ca 5 mål m.v. Klausul utgår etter 311209

Rettighetshaver Trondheim Energiverk Fjernvarme AS GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/17627-1/107 28.08.2003 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 25 m.fl.

2004/3525-1/107 18.02.2004 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/15093-1/107 20.07.2004 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om bebyggelse Fornyelse og separering av vann- og avløpsledninger Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 177

2005/17808-1/107 24.08.2005 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om turveg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 53

2005/17808-2/107 24.08.2005 ERKLÆRING/AVTALE RETTIGHETSHAVER: KNR: 5001 GNR: 414 BNR: 405 Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 53

2005/27588-1/107 08.12.2005 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om rett til opparbeidelse av turvegtrasè og grøntdrag Rettighetshaver KLP EIENDOM TRONDHEIM AS GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 17 m.fl.

2005/27588-2/107 08.12.2005 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om rett til å benytte turvegtrasè og

grøntdrag Rettighetshaver TRONDHEIM KOMMUNE Allmenheten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 17 m.fl.

2020/2717458-1/200 08.07.2020 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE, BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

2020/2717458-1/200 08.07.2020 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE, BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT

2021/378501-2/200 30.03.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT

2021/862849-1/200 13.07.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT

2021/990279-2/200 13.08.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT

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 det ikke er kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer adkomstreter, drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m, samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organisering av prosjektet. Selger garanterer at eiendommen selges fri for pantehftelser.



### Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen er regulert til bolig og omfattes av Detaljregulering: R20160031 datert 06.09.2018. Overordnet plan for hele området: R20090017 datert 26.09.13. Gartner Lunds Hage 2 rekke 4 er benevnt som felt/område KBA1 i detaljreguleringsplanen. Det er planlagt videre utbygging på Lillebyområdet. Flere områder er/skal detaljreguleres.

Skisser/illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. Kopi kan fås hos megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Rammetillatelse for prosjektet er gitt den 14.08.2023.

### Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for informasjon om dette.

### Kjøpesum, omkostninger, betalingsbetingelser og betalingsplan

Se vedlagte prislister.

### Kjøpesum, omkostninger og betalingsplan

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

- Dokumentavgift: 2,5 % av andel tomteverdi.

Dokumentavgift for boligen utgjør

- Bolig (inkl boder/tekniske rom) kr 348,- pr BRA
- Felles grønt kr 125,- pr matrikkelenhet (pr leilighet)
- Bod i kjeller kr 125,- pr. bod
- Parkeringsplass kr. 500,- pr. p-plass.

Parkeringskjeller og felles grønt vil bli overskjøttet på et senere tidspunkt enn leiligheten.

Hele omkostningsbeløpet skal dog innbetales ved overtagelse av boligen.

- Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument inkl. attestgebyr p.t. kr 757,-
- Etableringsgebyr eierseksjonssameiet kr 2 500,- (forskuttes av selger)
- \*Startkapital eierseksjonssameiet kr 15 000,-

- Startkapital for parkeringssameiet kr 2 500,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Evt. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

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

\* Av startkapitalen trekkes kostnader forbundet med avholdelse av etableringsmøter, herunder leie av møtelokaler.

### Betalingsbetingelser

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, 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 verdivurdering utført av DNB Eiendom.

### Betalingsplan

Kjøpesum + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og evt. deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47.

### Meglers vederlag (betales av oppdragsgiver)

Provisjon og oppgjørshonorar, kr 45 500,- inkl. mva. pr enhet.

### Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5 %

av kjøpesummen. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

### Videresalg av boligen eller transport av avtalen før ferdigstillelse

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger på kr 30 000.

Dersom kjøper før overtagelse har videresolgt boligen eller av annen årsak ønsker å endre navn på hjemmelshaver til seksjonen, og trenger samtykke fra hjemmelshaver på skjøtet, påløper det et administrasjonsgebyr til selger.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Ved videresalg eller transport kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved evt. videresalg som også medfører garantistillelse.

### Energimerking

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A-G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

### Garantier

For enheter som blir solgt etter bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47.

Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. P.t. skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillingen av disse.

Garantiene sendes av praktiske årsaker til DNB Eiendom på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper etter overtagelse. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/formann i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. bustadoppføringslova § 30.

### Deklarasjon

Deklarasjon skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekraav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420-1:2008

### Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning innvilges for prosjektet, og at igangsettingstillatelse er gitt.
- At det totalt forhåndsselges 60 % av salgsverdi av boligene i dette salgstrinnet.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

siering innvilges for prosjektet.

- Det tas forbehold om at selger vedtar/beslutter byggestart
- Det tas forbehold om tilfredsstillende fremdrift på tilstøtende prosjekter som påvirker fremdriften for prosjektet

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Grunnmurene vil bli bestilt og produsert forskuddsvis med foregående byggetrinn, og er ikke å anse som formell byggestart for Gartner Lunds Hage 2 rekke 1.

Ovennevnte forbehold må avklares innen 01.12.2024.

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

Selger er bundet av kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 30 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten, og slik at beløp som kjøper har innbetalt iht. kjøpekontrakten utbetales til kjøper.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. 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. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Selger forbeholder seg retten til å transportere prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter Kjøpekontrakten. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor Selger så vel før som etter at transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring, men også i forbindelse med innredning, bruk mv. Det er ikke funksjonskrav under Kjøpekontrakten at Boligen skal være oppført på et vis som fjerner risikoen for skjeggkre.

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysningsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

#### **Forsinkelse kjøper**

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

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

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfylder sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer irreversibelt finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtagelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet

og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtagelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

#### **Forsinket levering**

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved evt. salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### **Salgsvilkår**

Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig kjøpetilbud og aksept er meddelt. Kjøpetilbud utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i nærværende dokument, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument (Kjøpsbetingelser), samt følgende:

- 1) Siste daterte prislister
- 2) Deklarasjon datert 24.05.2023
- 3) Salgstegning datert 25.08.2023
- 4) Selgers prospekt

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter.

#### **Salgsoppgavedato**

Dette dokumentet er sist revidert dato: 02.07.2024 Det gjøres oppmerksom på at papirutgaver av salgsoppgaven kan være redigert etter utskrift, og det oppfordres derfor til å alltid ta utgangspunkt i den digitale utgaven av både salgsoppgave og prislister som finnes på [dnbeiendom.no](http://dnbeiendom.no) og prosjektets hjemmeside.

## VIKTIG INFORMASJON

#### **Lovverket**

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. bustadoppføringslova § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52–54 ikke kommer til anvendelse.

#### **Formuesverdi**

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

#### **Bebyggelsens 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. Det tas forbehold om mindre avvik fra de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger

### Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

### Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

### Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdiggjørelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomsandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

### Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurranse-dyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsernter.

### Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Gi kun skriftlige kjøpetilbud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbudskjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

Kjøpetilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpetilbud kommer frem til megler. Megler vil straks kjøpetilbudet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpetilbudet er mottatt.

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.



## Om Veidekke Bygg

Veidekke Bygg Trondheim har over mange år jobbet tett med Lilleby Eiendom i et samspill om utvikling av Lilleby-området.

Vi er landets største entreprenør, og har lang erfaring med bygging av boliger, sykehus, skoler, idrettsanlegg, næringslokaler, kjøpesentre og mye mer over hele landet.

I Veidekke setter vi menneskene først, og skal være en aktiv del av klimaløsningen for bransjen vår.

Vi håper du finner deg godt til rette i ditt nye hjem.

Besøk oss på [veidekke.no](https://veidekke.no)





# NORDR

Sammen utvikler vi Lilleby



Vi hjelper deg med å finne din drømmebolig på Lilleby – ta kontakt med oss!

**DNB** Eiendom

**Kristian Dahl-Andersen**

Prosjektmeidler

920 23 198

[kristian.dahl-andersen@dnbeiendom.no](mailto:kristian.dahl-andersen@dnbeiendom.no)

**Tonje Følstad**

Prosjektmeidler

980 40 191

[tonje.folstad@dnbeiendom.no](mailto:tonje.folstad@dnbeiendom.no)