

NORDR



LEILIGHETER SMELTEVERKET 1



# Innhold

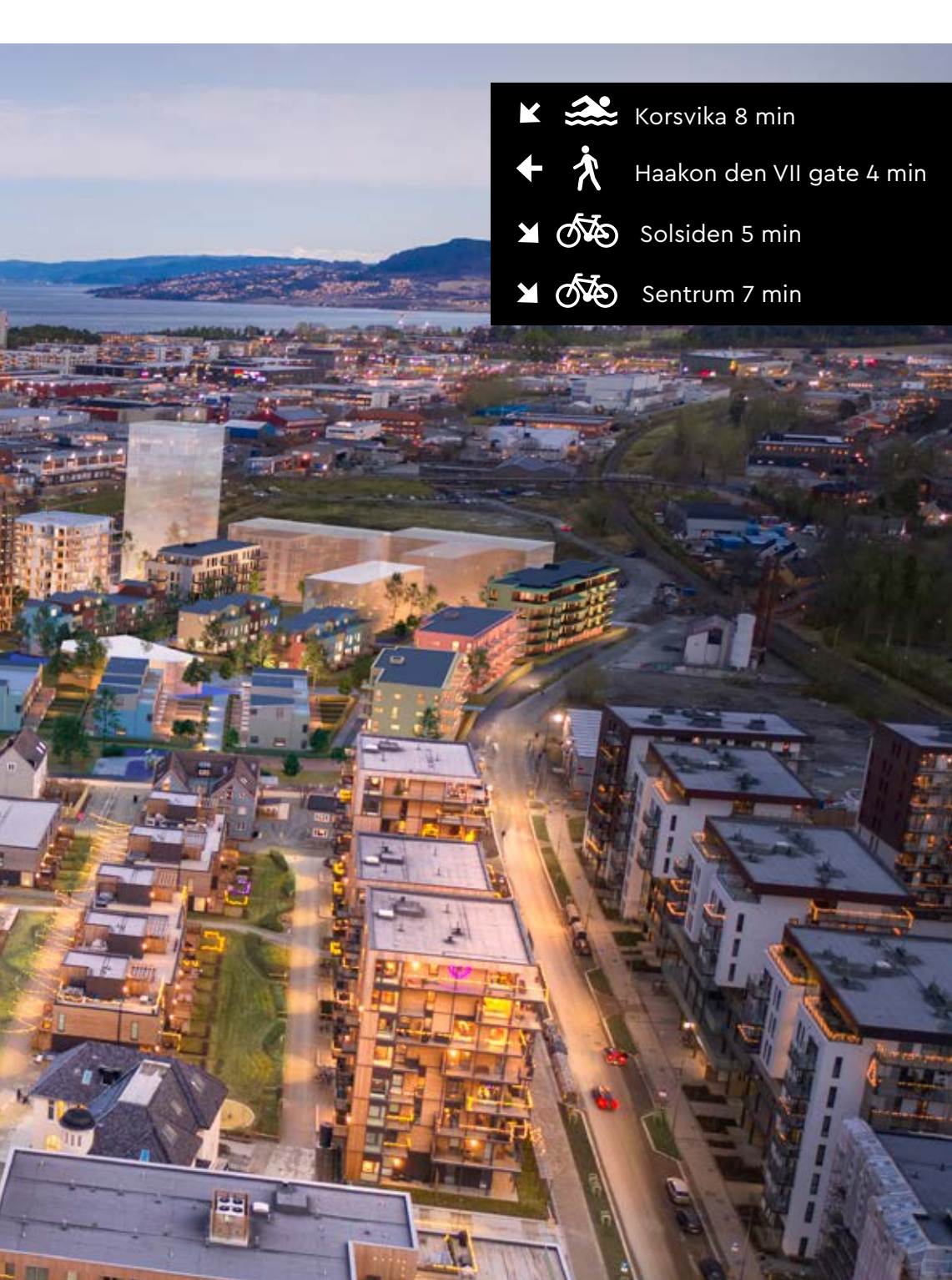
Grønt byliv	3
Parkene på Lilleby	4 – 5
Arkitektur	7
Ulike romløsninger	8 – 9
Kjøkken fra JKE	10 – 11
Svale soverom	12 – 13
Lilleby Hagelag	15
Credo Restaurant	16 – 17
Geitmyra og Edoramen	18 – 19
Et viktig stykke historie	20 – 21
Trygghet og pålitelighet	22 – 23
Sertifisert av BREEAM-NOR	25
Å kjøpe en helt ny bolig	26 – 27
TV og bredbånd fra Telia	28
Grønt boliglån fra DNB	32
Utomhusplan	33
Her ligger Lilleby	34
Bilfri hverdag	35
Lilleby steg for steg	36 – 37
Planløsninger	38 – 80
Etasjeplaner	82 – 88
Deklarasjon	90 – 96
Kjøpsbetingelser	98 – 110

---

Fakta:  
Utbygger: Lilleby Eiendom AS  
Utvikler: Nordr AS  
Megler: DNB Eiendom AS  
Arkitekt: TAG Arkitekter  
Prospekt: HK reklamebyrå  
November 2022



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.

# Møtes i parken

Lilleby har blitt en grønn og levende bydel. Når du rusler rundt i nabolaget kan du se at mange av parkene er allerede ferdig. Her er noen av de kommende parkene, utformet av landskapsarkitektene i Asplan Viak.

## Dakotaparken

I midten av Nye Lilleby kommer en av nabolagets større parker. Dakotaparken blir en stor og solrik park. Her blir det noe for alle, som benker, lekeapparater og grønne plenarealer for piknik eller ballspill. Det er også satt av rom for Lilleby Hagelag, slik at urtene og grønnsakene får boltreplass og mest mulig sollys.



## Lillebyløypa

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



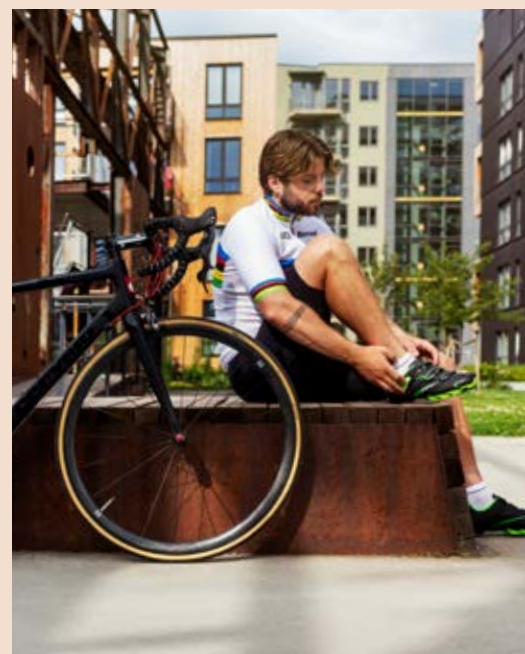
## Sanserommet

Sanserommet blir 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 sykkelleventyr – til Solsiden på fem minutter eller langs Ladestien med alle dens inntrykk.



## ARKITEKTUR:

# Lyse hjem med hint av historie

Med utgangspunkt i en enkel grunnform skaper arkitektene i TAG både bevegelse og balanse. Slik fylles Smelteverket 1 med lyse og varierte leiligheter som spiller på lag med landskapet og nærmiljøet på Lilleby.

Selv om Smelteverket 1 baserer seg på en enkel grunnform, har arkitektene tilført variasjon og bevegelse ved hjelp av terrasser, balkonger og vindusflater. På den måten nyter leilighetene godt av dagslys fra sør, øst og vest.

– For å slippe det naturlige lyset inn har vi åpnet huset med terrasser mot vest, og store vindusflater mot øst. Vi har sørget for at flesteparten av leilighetene er orientert mot sør med romslige balkonger, og to av hjørneleilighetene i andre etasje får takterrasse over trappehuset. I tillegg er deler av den øverste etasjen åpnet opp slik at den store toppleiligheten får egen takterrasse, med utsikt mot de grønne parkene i nabolaget.

### Et hint av industrihistorie

Inspirert av nabolagets historie ønsket arkitektene å gi Smelteverket 1 et industrielt preg. Dette kommer til uttrykk igjennom fasadens tegl-profil, som gir bygget høy arkitektonisk kvalitet, og de mørke balkongstengene. Den mørke fargen går også igjen på både vinduer og ulike beslag, og har en fin kontrast til de beige tonene i tegl-profilen.

### På lag med terrenget

For å tilpasse Smelteverket 1 til landskapet, og utnytte terrenget godt, er første etasje løftet opp halvannen meter. Hovedinngangen på nordsiden ligger lavt, og leilighetene i første etasje får mer private uteområder fordi balkongene blir hevet over bakken. I tillegg får bygget en ekstra etasje i kjelleren.



**AROA ALVAREZ REINA**  
Seniorarkitekt



**MARIJA JARIC**  
Seniorarkitekt

## TAG Arkitekter

- Startet av Morten Longum og Lars Eirik Ulseth i 2009.
- 110 ansatte fordelt på kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim.
- Står bak prosjekter som Ranheimsfjæra, Ladesletta – Gartnerens utsikt og Leangen aktivitetshus.



Illustrasjon fra leilighet 05.03, endringer kan forekomme.





## Rolig soveromssone eller ekstra dagligstue?

Det aller viktigste for arkitektene er selvfølgelig å skape gode hjem, hvor folk trives og kan finne seg til rette. Derfor har arkitektene jobbet med planløsningene og romfordelingen i to ulike retninger. I den ene er soverommene plassert sammen, slik at leiligheten får en stille og rolig soveroms-sone.

I den andre er soverommene spredt, slik at det ene ligger i sammenheng med stuen. På den måten får man litt mer privatliv, og det ekstra rommet vil fungere bedre dersom du velger å bruke det som oppholdsrom eller kontor. Ved å la døren stå åpen kan du slippe mer naturlig lys inn i stuen.



### Standard kjøkken

- Kjøkkenet leveres i Nordic basic hvit, en glatt front med rette kanter og slitesterk overflate i melamin.
- Alle skapdører og skuffer leveres med demping.
- Hvitevarer fra Siemens.
- Ventilator fra Røros metall.

Illustrasjonsbilde av kjøkkenfronter i Nordic basic hvit fra JKE

## Håndverkskjøkken fra JKE

JKE startet sin historie i 1970 med tømmer- og snekkervirksomhet i Jerslev, Danmark. Over tid har de vist seg å være en kjøkkenleverandør som forener håndverk med moderne produksjon, og de setter sin ære i å levere god kvalitet. For JKE handler det om stilsikker og bærekraftig design, og gode materialer. Detaljene tilpasses på snekkerverkstedet, og de er stolte av sin brede håndverksekspertise.

Kjøkken fra JKE er inspirert av nordisk designtradisjon, kombinert med nye impulser. De kaller det Nordic Kitchen Design. Det er et løfte om gode materialer, høy kvalitet og design tilpasset vår avslappede, nordiske levemåte.



Håndtak på kjøkkenfronter inkludert i standard kjøkkjen



Nordic basic hvit sammen med benkeplate i melamin

# Svale soverom i en lun leilighet

Når du tusler rundt på den hvitpigmenterte eikeparketten, er treverket lunt og behagelig – selv mot bare ben.

Vannbåren gulvvarme i gang, stue, kjøkken, og bad sørger for jevn temperatur. Det er energieffektivt, og anbefalt av Norges Astma- og Allergiforbund fordi det bidrar til et bedre inneklima. Samtidig holdes soverommet kjølig og det er enkelt å sovne, når du kryper under dyna.





*Det moderne badet er innredet med store 60×60 fliser – og speilet har integrert lys. Armaturene leveres av den tyske produsenten Grohe, som de siste ti årene har utmerket seg innen både godt design, og høy kvalitet.*



Illustrasjon fra leilighet 05.04, endringer kan forekomme.



# 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 vet Lilleby Hagelag, som er godt i gang med å dyrke grønnsaker og urter i pallekarmer på Lilleby. Hagelaget er et sosialt fellesskap, der de sammen bestemmer hva de vil dyrke, og samarbeider i hele prosessen fra kompost til grønnsaker. I sommer vokste det alt fra brokkoli og løk til squash og grønnkål på Lilleby.



Foto: Marius Rua



Foto: Silje Sandøy

Elin Östlund fra gården Skjølberg Søndre er en av ildsjelene i hagelaget. Hun har ansvaret for alt av spiselige vekster i og rundt restauranten Credo. Elin Östlund ønsker å gjøre Lilleby Hagelag til et sted hvor folk kan møtes og utveksle kunnskap og erfaringer rundt jord, frø, planter og mat.

– Lilleby Hagelag er for alle – store og små, unge og gamle, sier hun. – Alle har glede av å dyrke. Det eneste som trengs er lyst og nysgjerrighet rundt det vi spiser og det som vokser. Kanskje du bare vil dyrke dill og nypoteter, sukkererter til barna, blomster til

kjøkkenbenken eller en hel grønnsakssuppe, sier Elin Östlund.

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, og du bidrar bare så mye som du vil og kan. Følg Lilleby Hagelag på Facebook, @lilleby\_hagelag på Instagram eller ta kontakt med [post@lillebyhagelag.no](mailto:post@lillebyhagelag.no) for å høre mer.

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



## Med kulinarisk verdensklasse i eget nabolag

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







Det er ikke uten grunn at Credo fikk sin første stjerne – og den første bærekraftsprisen noensinne – i Michelin-guiden i 2019. Både Credo og Jossa 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 Geitmyra 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.



## Geitmyra – matkultur for barn og unge

Geitmyra matkursenter for barn 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 Kjersti Eidem Dyrhaug fra Geitmyra i Oslo.

Med dette som utgangspunkt lager Geitmyra 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. På Lilleby 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.



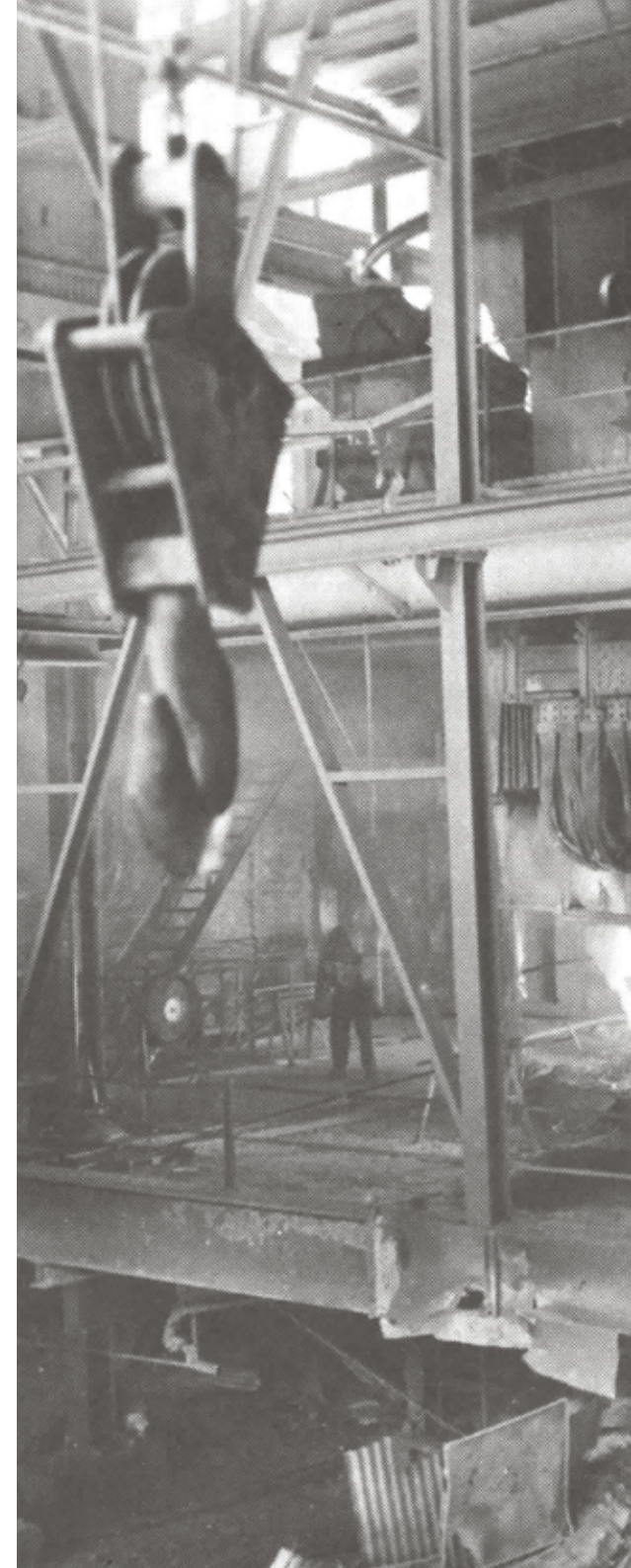
Foto: Rua

# ET VIKTIG STYKKE HISTORIE



Historien om Lilleby er en stolt industrihistorie. Nidaros Teglverk ble i 1899 grunnlagt på Lilleby av boktrykker E. Ch. Ellewsen. I tre tiår ble det brent store mengder murstein i teglverket, og det var arbeidsplassen for mange. I 1925 ble teglverket kjøpt av Harald Pedersen, professor i metallurgi ved NTH. Pedersen etablerte et forsøkslaboratorium hvor han eksperimenterte med smelting av jernmalm, og utviklet en kjemisk prosess som ga ferrosilisium som biprodukt. Denne prosessen har fått navnet Pedersen 2-prosessen.

I 1927 gikk Pedersen i gang med industriell produksjon av ferrosilisium, og Lilleby Smelteverk ble grunnlagt samme år. Smelteverket var kjent for å lage verdens reneste ferrosilisium, og gjorde oppdrag for NASA. I 2002 ble Lilleby Smelteverk nedlagt, og produksjonen ble flyttet til Mo i Rana. Nå har det gitt navn til Smelteverket 1.





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

På 1800-tallet var Lilleby en del av storgården Rønningen. Mot midten av 1800-tallet ble det skilt ut en rekke eiendommer fra denne tomten, til lyst- og feriesteder for velstående byborgere. En av disse var Lillegården, som lå ved krysset Ladeveien og Stjørdalsveien. De nye leilighetene i Lillehjørnet er oppkalt etter denne gården.

#### **Et industrieventyr blir til**

I 1917 ble Norsk Ståltaugfabrikk grunnlagt på Rønning-sletta, og ble Norges første rene produsent av stålvaiere. Sammen med søsterselskapene Norsk Manillaindustri og Norsk Staaltrekkeri ble «Ståltaugen» Skandinavias største ståltaugfabrikk, og eksporterte stålvaiere til over 30 land. Mange av patentene som gjorde Ståltaugen til en suksess, ble skapt i verkstedet som lå like ved fabrikkens. I dag står én vegg fra det opprinnelige verkstedet igjen, og snart vil denne veggen bli en del av et nytt møtested på Lilleby.

#### **By møter land på Lilleby**

Etter andre verdenskrig åpnet konfeksjonsfabrikken A. Mendelsohn & sønner på Lilleby. Aron Mendelsohn, som opprinnelig startet fabrikkens på Brattøra i 1923, ble deportert til Auschwitz under andre verdenskrig. Svigerdatteren, Ragna Mendelsohn, gjenåpnet

fabrikken, og produserte herrekonfeksjon, skjorter, arbeidsklær og sportsklær.

Den gamle maskinhallen er også et viktig kulturminne fra etterkrigstidens industrieventyr i Trondheim. Her produserte Bergs 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.



# Trygghet og pålitelighet

Endringer er det eneste konstante – trendene og teknologien som styrer eiendoms-  
markedet 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 næringseiendommer 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 behøver 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





# Hva betyr BREEAM-NOR for deg?

Boligene blir BREEAM-sertifisert. Det betyr at vi dokumenterer hvor grønt prosjektet blir og hvilke tiltak vi gjennomfører. Til glede for deg, og ved fremtidig salg av boligen. Andre fordeler av å bo i en BREEAM-NOR sertifisert bolig er både lavere energiforbruk og bedre innemiljø, samt gode lademuligheter for både el-bil og el-sykkel.



Forbud mot miljøgifter



Byggepraksis med høy ivaretagelse av ytre miljø, sikkerhet, helse- og arbeidsmiljø



Samfunnsansvarlig bygging med kun lovlig avviklet tømmer



Separat energimåling av hver leilighet



Tilrettelegging for klimavennlig transport som elbil, el-sykkel og kollektivtrafikk



Bruk av lavemitterende materialer

Grønn Byggallianse har gjennom BREEAM-NOR tilpasset det frivillige miljøsertifiseringsverktøyet BREEAM til norske forhold. Kriteriene for BREEAM-NOR er stort sett strengere enn minstestandardene i byggeforskrifter og annet regelverk, og representerer god eller beste praksis for bærekraftig design og innkjøp.



# 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. Bolig-basen

Når kontrakten er signert, sender vi deg påloggingsinfo til vårt kundebehandlings-system Bolig-basen. I Bolig-basen 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 strømme-boks og 500 timer opptak

**Bredbånd 200**  
Fart for hele familien

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





## Ditt eget lille fristed

Alle leilighetene har egne balkonger og terrasser, så du kan trekke deg tilbake og finne roen. I andre etasje er får to av leilighetene terrasser over trappehuset, og helt på toppen er huset åpnet opp for å gi den store toppleiligheten sin egen takterrasse.





## 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 ferdigstillelse, så du slipper å søke igjen ved overtagelse

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

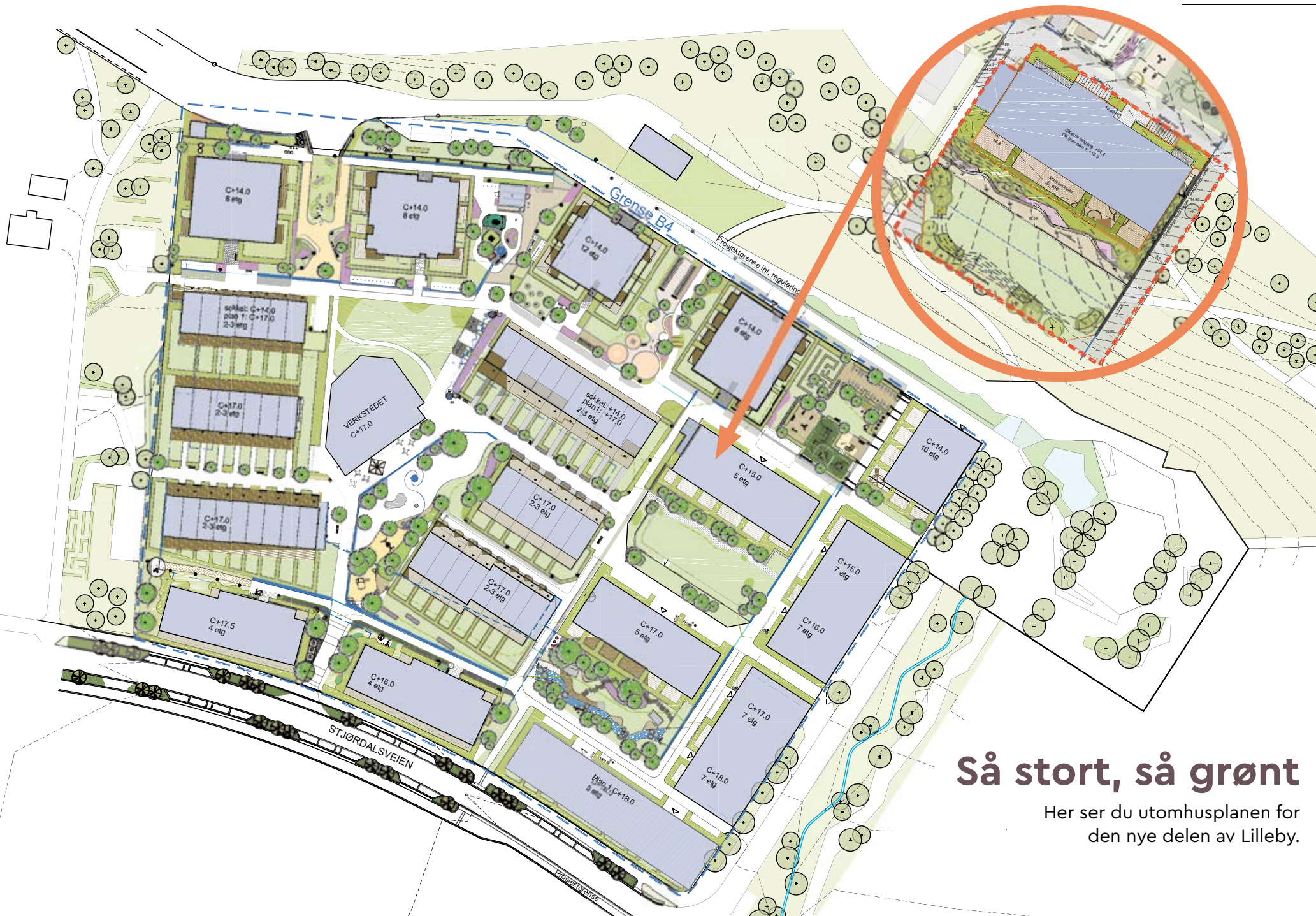


Ta kontakt med oss for en uforpliktende prat:

**Daniel Brandmo**  
901 64 773 / [daniel.knudsen.brandmo@dnb.no](mailto:daniel.knudsen.brandmo@dnb.no)

**Kristina Knutsen**  
916 05 962 / [kristina.knutsen@dnb.no](mailto: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.



Korsvika

City Lade

Lilleby

Lademoen

Sirkus Shopping

Solsiden

Ravnkloa

Torvet

Nidarosdomen

Festningen

# Bilfri hverdag på Lilleby.

Både enkelt og framtidsrettet.

Er du en av mange som ønsker å kjøre mindre bil i hverdagen, havner Lilleby høyt på lista over gode plasser å bo. Kanskje du ikke engang trenger å eie din egen bil? Her får du tips til hvordan Lilleby gjør det enklere å komme seg rundt uten bil.



Er du på utkikk etter en god kvalitetssykkel, bør du sjekke ut Sykkelsentralen på Lilleby. Her finner du flotte bysykler, elsykler og transportsykler som gjør både storhandling og levering i barnehage sykkelvennlig.



## Sykle, sparke eller gå

Dette er en av de store fordelene ved å bo så sentrumsnært som Lilleby. Det tar kun fem sykleminutter 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 Dakotaparken finner du Lillebys egen Bysykkelstasjon. 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 området rundt Lilleby.



Korsvika



Ladetoget

Ringve

Bunnpris

City Lade

Larveveien

Laderveien

Sykkel- og mekkeplassen

Credo Restaurant  
Jossa Mat og Drikke

Edoramen  
Geitmyra

Lilleby  
Hagelag

Sanserommet

Pulssonen

Extra

Dakota

Dakotaparken

Torget

Løkka

Puste-rommet

Stjerdalsveien

Sentrum

Stjerdalsveien

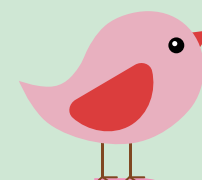


# Lilleby steg for steg

- 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 – innflytting 2022
- 15 Verkstedet – næring
- 16 Ståлтаugen 1 – leiligheter – innflytting 2023
- 17 Tårn 12 – leiligheter – innflytting 2023
- 18 Gartner Lunds Hage 2 – rekke 1 – innflytting 2023
- 19 Verkstedgården 3 – leiligheter
- 20 **Smelteverket 1 – leiligheter – salgsstart 2022**
- 21 Tårn 16 – leiligheter – salgsstart 2022
- 22 Smelteverket 3 – salgsstart 2023
- 23 Smelteverket 4 – salgsstart 2025
- 24 Ståлтаugen 3 – salgsstart 2023
- 25 Ståлтаugen 2 – leiligheter – innflytting 2023
- 26 Gartner Lunds Hage 2 – rekke 2 og 3 – salgsstart 2025
- 27 Smelteverket 2 – leiligheter – salgsstart 2024

Området 20–24 og 26–27 er under planlegging, endringer vil forekomme.





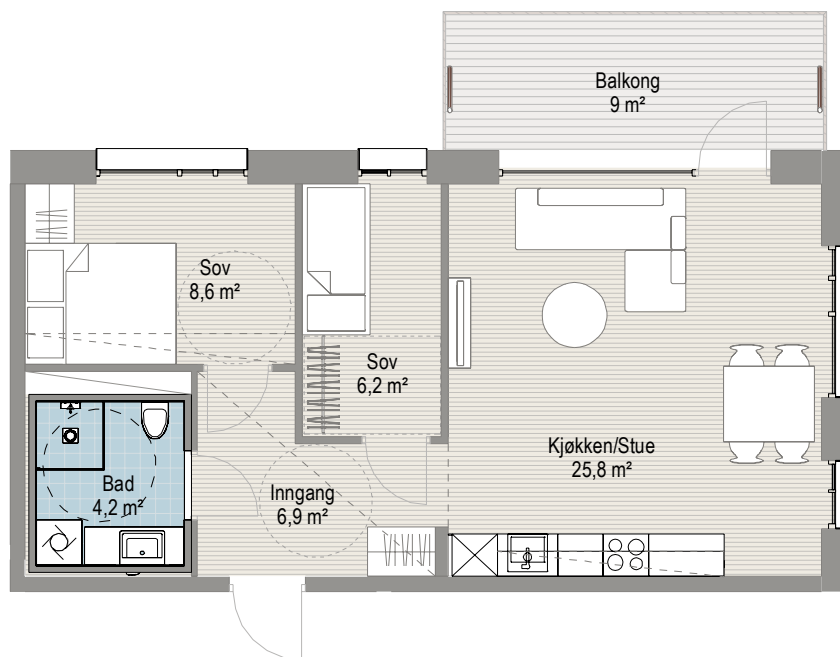
# PLAN- LØSNINGER

## Leilighet SV1 0101



**Flott 3-roms hjørneleilighet med romslig balkong i høy 1. etasje**  
 Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater. To soverom og lekkert flislagt bad.

Leilighetstype	3-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	54,8 kvm
Areal P-ROM	54,8 kvm
Terrasse/balkong	9 kvm

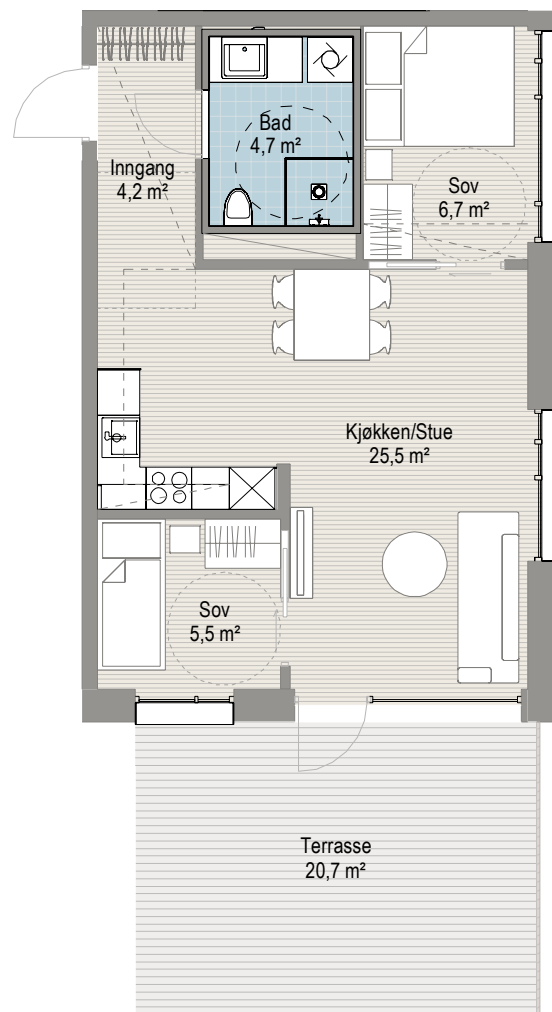


### Forbehold:

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.

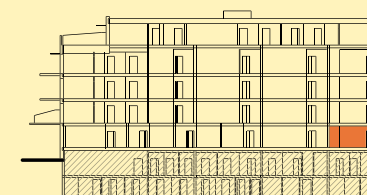


**Fin 3-roms hjørneleilighet med sørvendt terrasse**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen vinkelløsning på stue/kjøkken.  
 God plass til både spisebord og sofakrok. Store vindusflater.



## Leilighet SV1 0102

Leilighetstype	3-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	50 kvm
Areal P-ROM	50 kvm
Terrasse/balkong	20,7 kvm



### 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.

## Leilighet SV1 0103



Leilighetstype	3-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	25,7 kvm



**Smart 3-romsleilighet med to jevnstore soverom**  
Romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang til sørvendt terrasse.

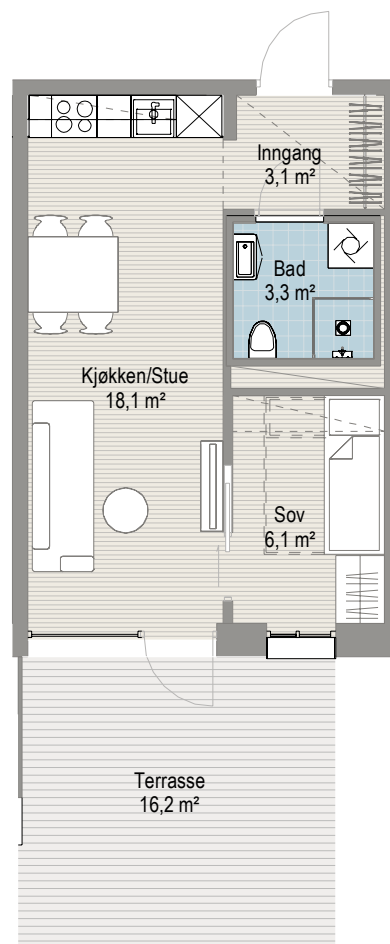


### Forbehold:

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.

## Effektiv 2-romsleilighet med sørvendt terrasse

Entrè med plass til garderobeskap. Flott flislagt bad. Åpen løsning på stue og kjøkken.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0104

Leilighetstype	2-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	33,1 kvm
Areal P-ROM	33,1 kvm
Terrasse/balkong	16,2 kvm



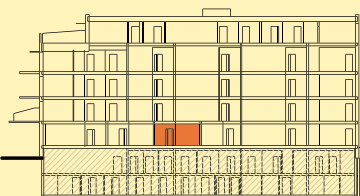
### Forbehold:

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.

## Leilighet SV1 0105



Leilighetstype	2-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	20,8 kvm

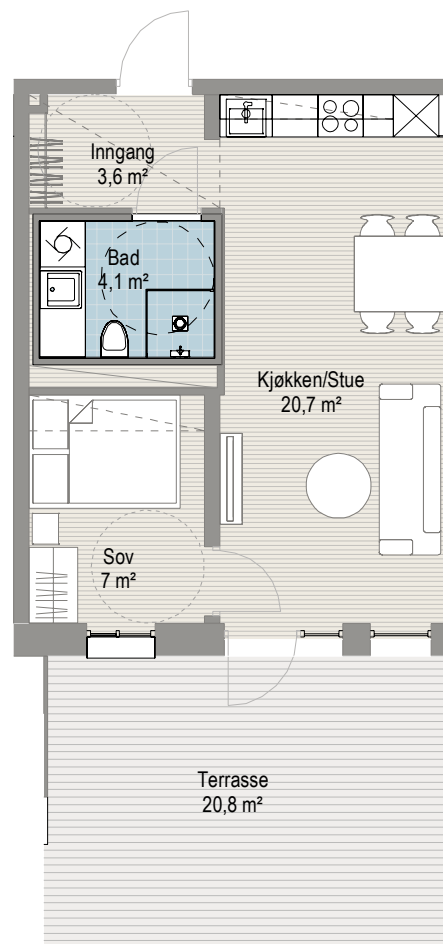


### Forbehold:

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.

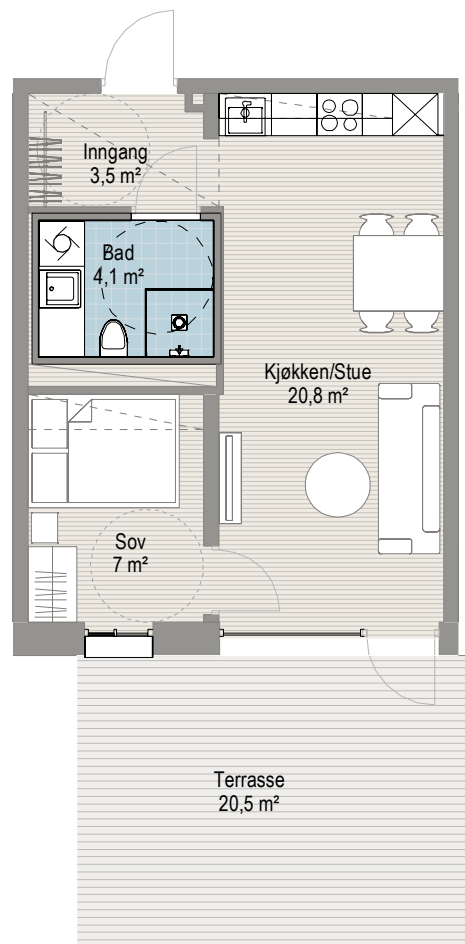
### Fin 2-romsleilighet med sørvendt terrasse

Entrè med plass til garderobeskap. Åpen løsning på stue og kjøkken.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Fin 2-romsleilighet med sørvendt terrasse

Entrè med plass til garderobeskap. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0106

Leilighetstype	2-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	20,5 kvm



### 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.

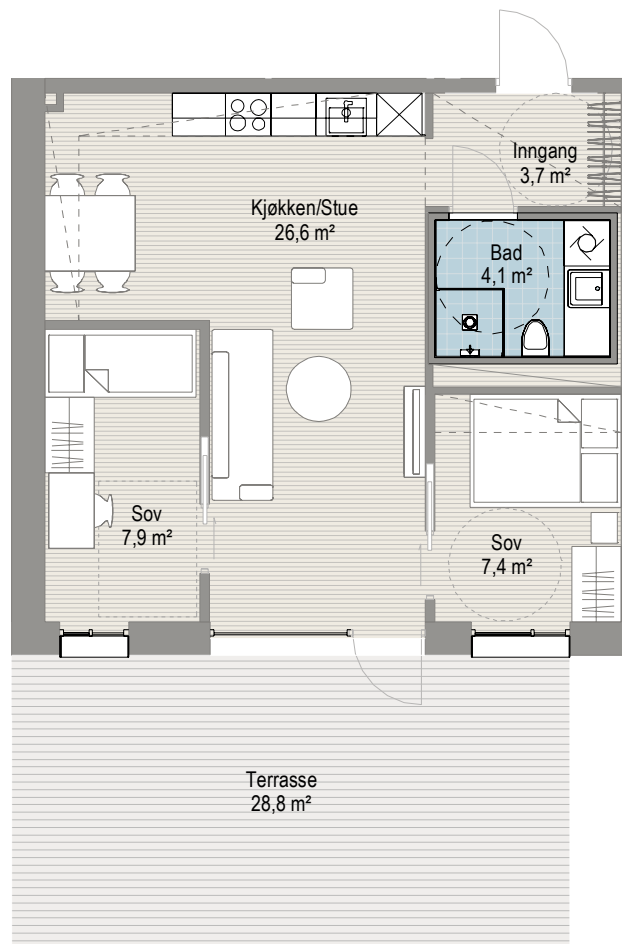
## Leilighet SV1 0107



Leilighetstype	3-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	53,4 kvm
Areal P-ROM	53,4 kvm
Terrasse/balkong	28,8 kvm



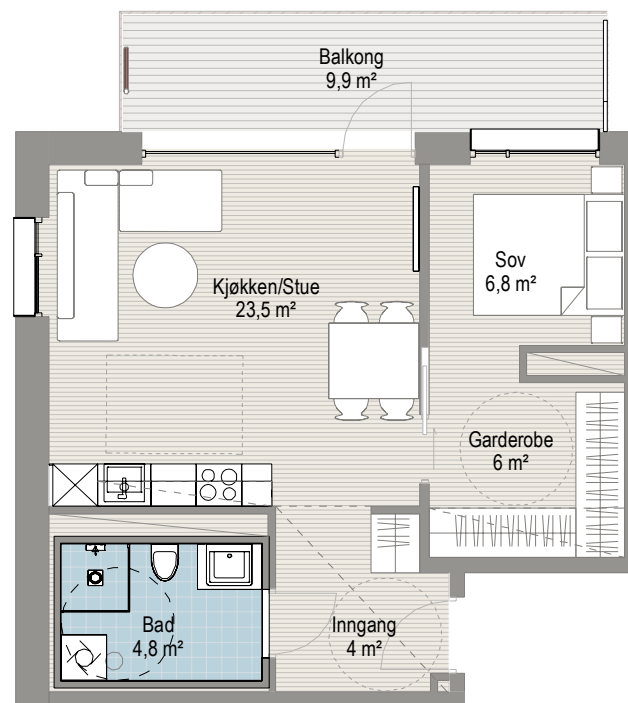
**Smart 3-romsleilighet i det sørvestlige hjørnet**  
Romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang til sørvendt terrasse. To jevnstore soverom.



### 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.

**Stor 2-roms hjørneleilighet i høy 1. etasje**  
 Soverom med plass til dobbeltseng og romslig garderobeløsning.  
 Åpen løsning på stue/kjøkken. Utgang til balkong. Lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0108

Leilighetstype	2-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	49 kvm
Areal P-ROM	49 kvm
Terrasse/balkong	9,9 kvm



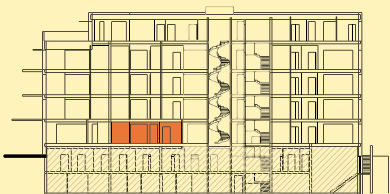
### Forbehold:

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.

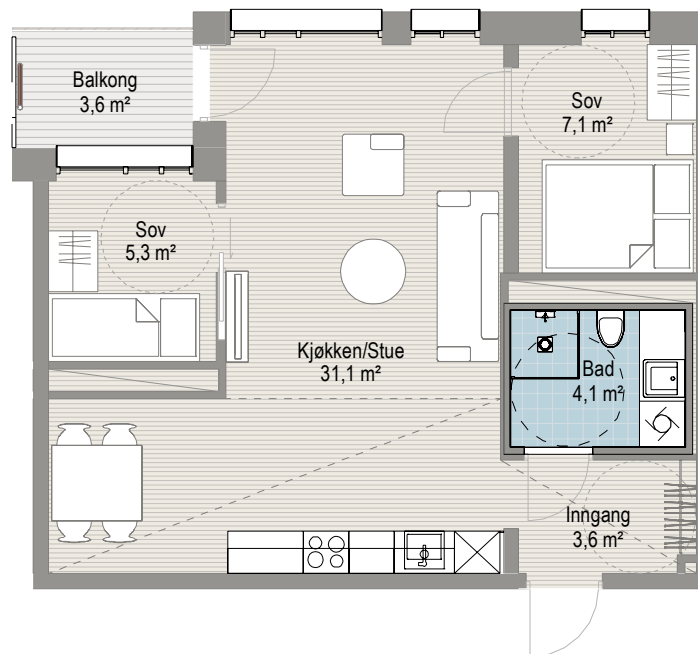
## Leilighet SV1 0109



Leilighetstype	3-roms
Etasje	1. etg
Areal BRA	55,8 kvm
Areal P-ROM	55,8 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm



**Fin 3-romsleilighet i høy 1. etasje**  
 God plass til sofa og spisegruppe. To soverom og utgang til lun balkong.

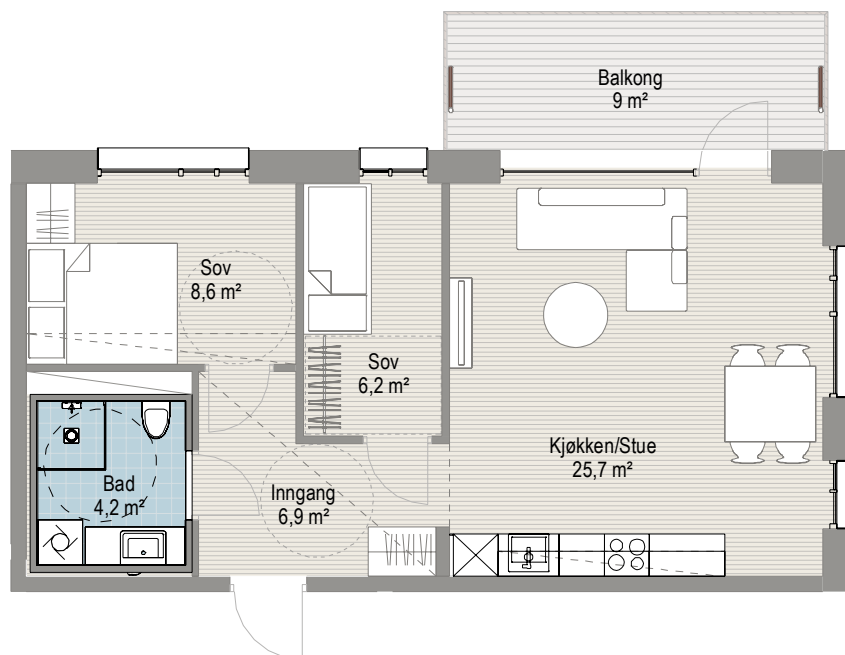


### Forbehold:

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.

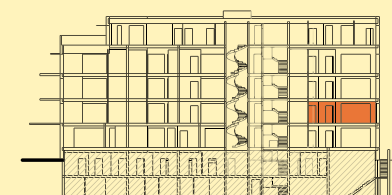


**Flott 3-roms hjørneleilighet med romslig balkong i 2. etasje**  
 Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater. To soverom og lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0201

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	54,8 kvm
Areal P-ROM	54,8 kvm
Terrasse/balkong	9 kvm



### 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.

## Leilighet SV1 0202



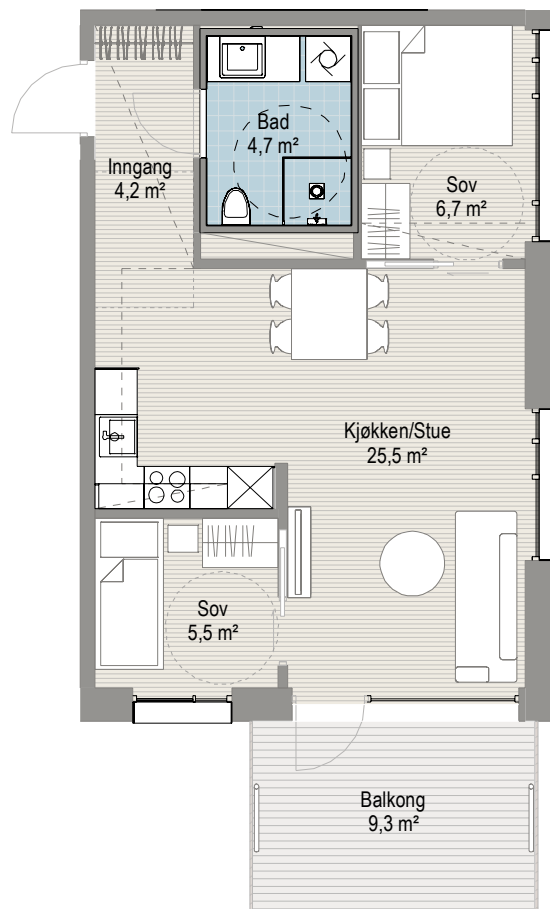
Leilighetstype	3-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	50 kvm
Areal P-ROM	50 kvm
Terrasse/balkong	9,3 kvm



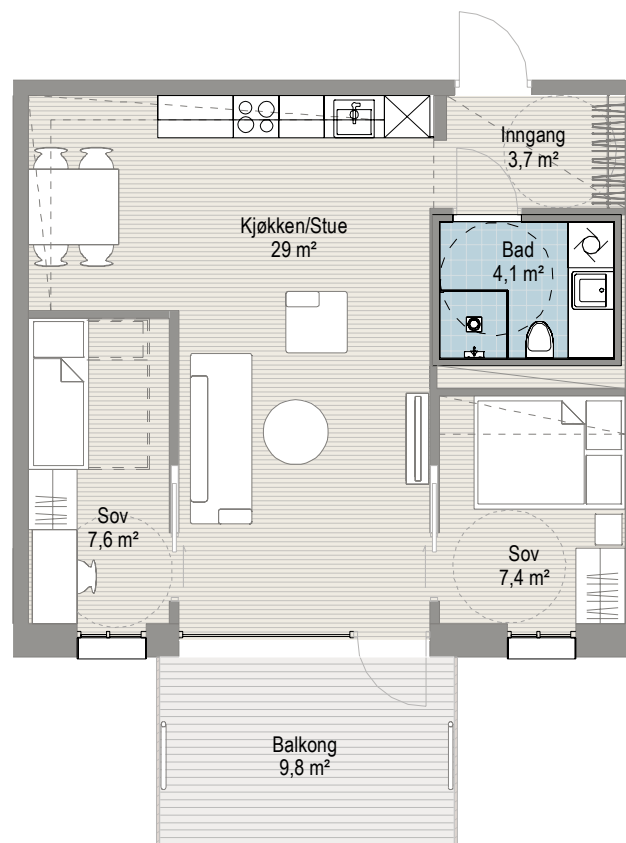
### Forbehold:

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.

**Fin 3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen vinkelløsning på stue/kjøkken.  
 God plass til både spisebord og sofakrok. Store vindusflater.



**Smart 3-romsleilighet med to jevnstore soverom**  
Romslig stue- og kjøkkenløsning med utgang til sørvendt balkong. Lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0203

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



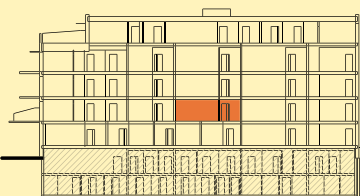
### Forbehold:

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.

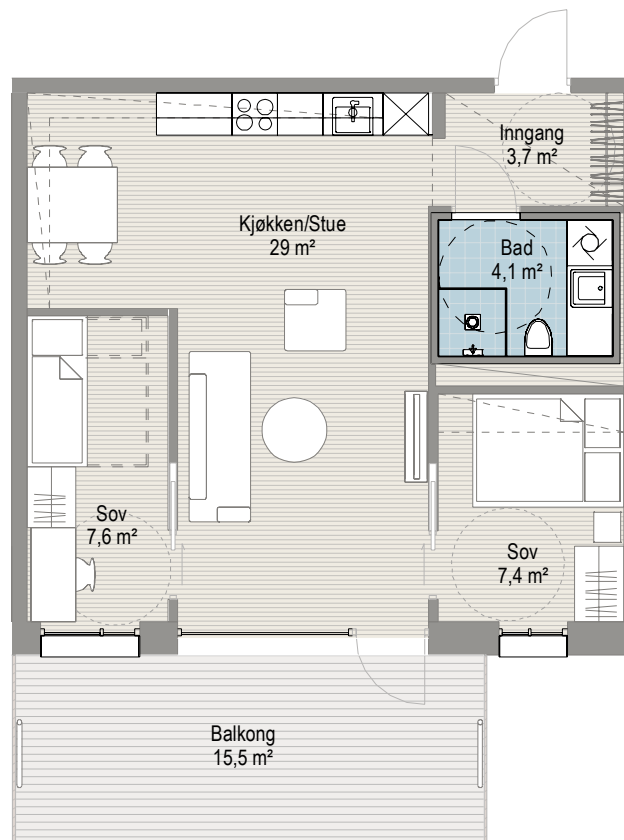
## Leilighet SV1 0204



Leilighetstype	3-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	15,5 kvm



**Smart 3-romsleilighet med stor sørvendt balkong**  
Romslig stue- kjøkkenløsning med plass til sofa- og spisegruppe. To jevnstore soverom.

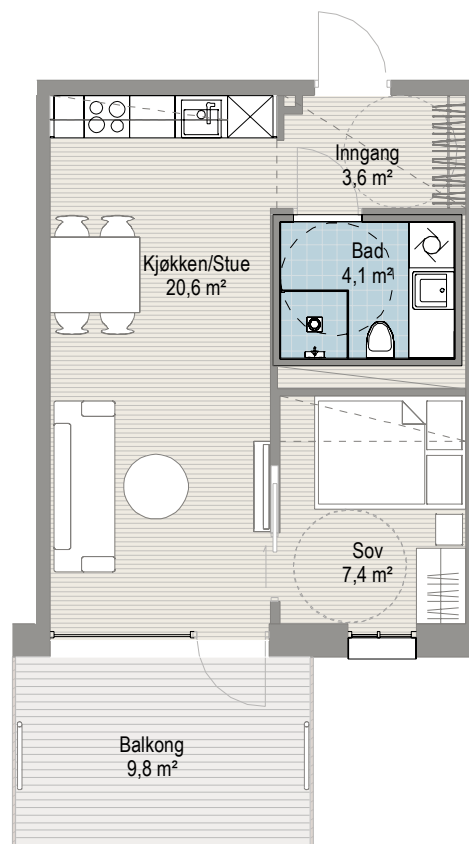


### Forbehold:

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.

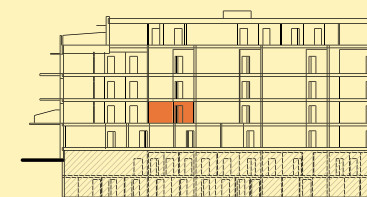
## Fin 2-romsleilighet med sørvendt balkong

Entrè med plass til garderobeskap. Åpen løsning mellom stue og kjøkken.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0205

Leilighetstype	2-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



### 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.

## Leilighet SV1 0206

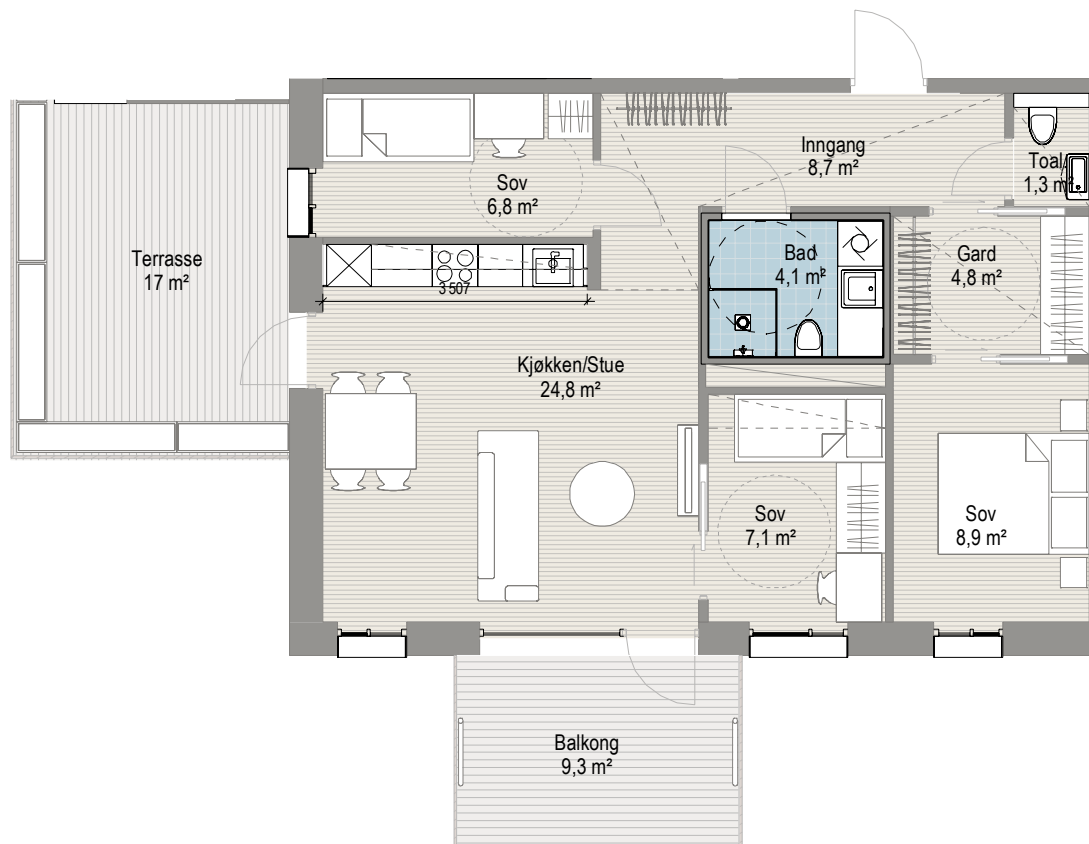


### Flott 4-roms hjørneleilighet med stor vestvendt terrasse og sørvendt balkong

Hovedsoverom med eget garderoberom. Åpen stue- og kjøkkenløsning.

Lekker flislagt bad og gjestetoalett.

Leilighetstype	4-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	71,1 kvm
Areal P-ROM	71,1 kvm
Terrasse/balkong	17+9,3 kvm



#### Forbehold:

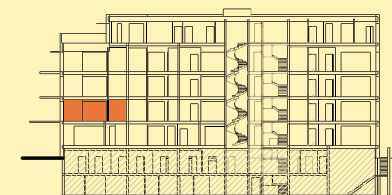
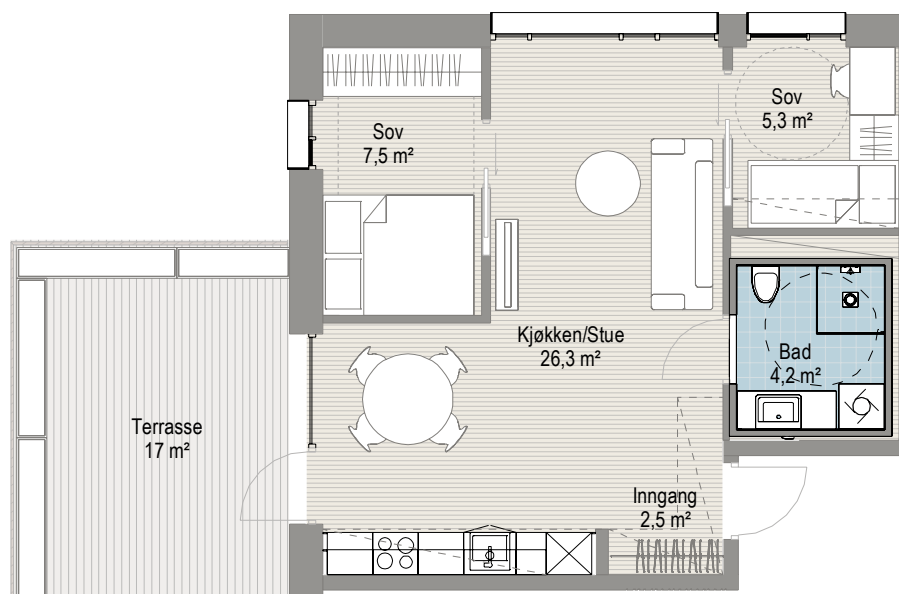
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

**Lekker 3-roms hjørneleilighet med stor vestvendt terrasse**  
 Åpen løsning på stue/kjøkkenen med plass til sofa- og spisegruppe. Lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0207

Leilighetstype	3-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	49,1 kvm
Areal P-ROM	49,1 kvm
Terrasse/balkong	17 kvm



### Forbehold:

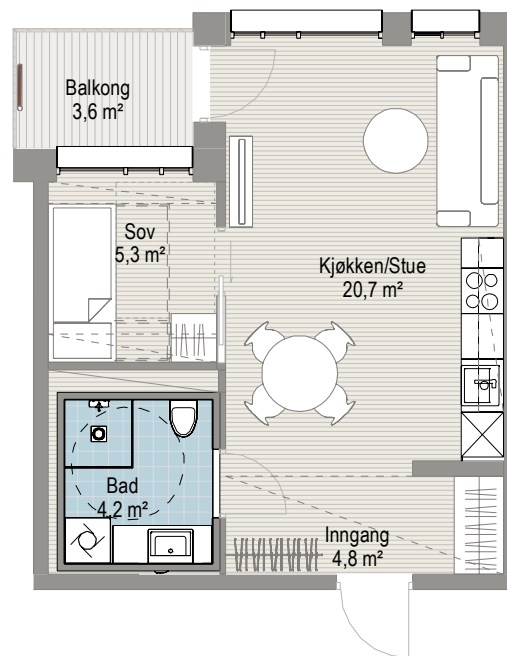
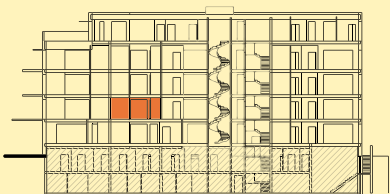
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

## Leilighet SV1 0208



Leilighetstype	2-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	38 kvm
Areal P-ROM	38 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm

**Fin 2-romsleilighet med lun balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.  
 Soverom med plass til dobbeltseng.



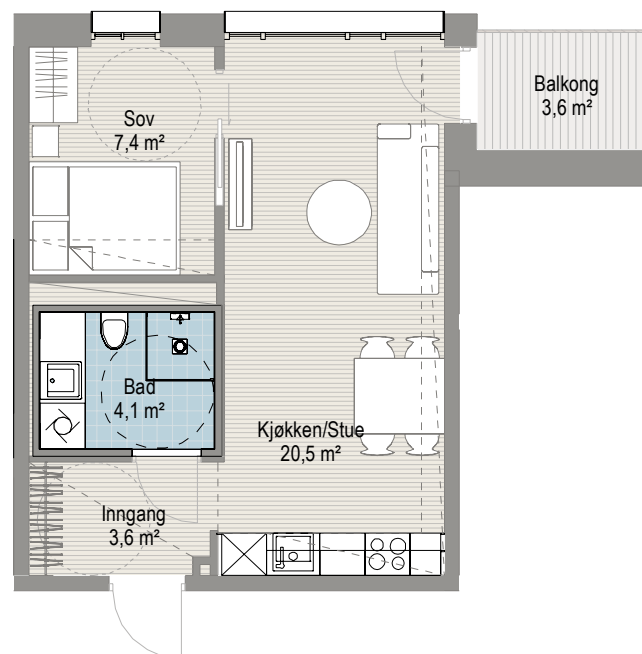
### Forbehold:

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.



## Fin 2-romsleilighet med lun balkong

Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0209

Leilighetstype	2-roms
Etasje	2. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm



### Forbehold:

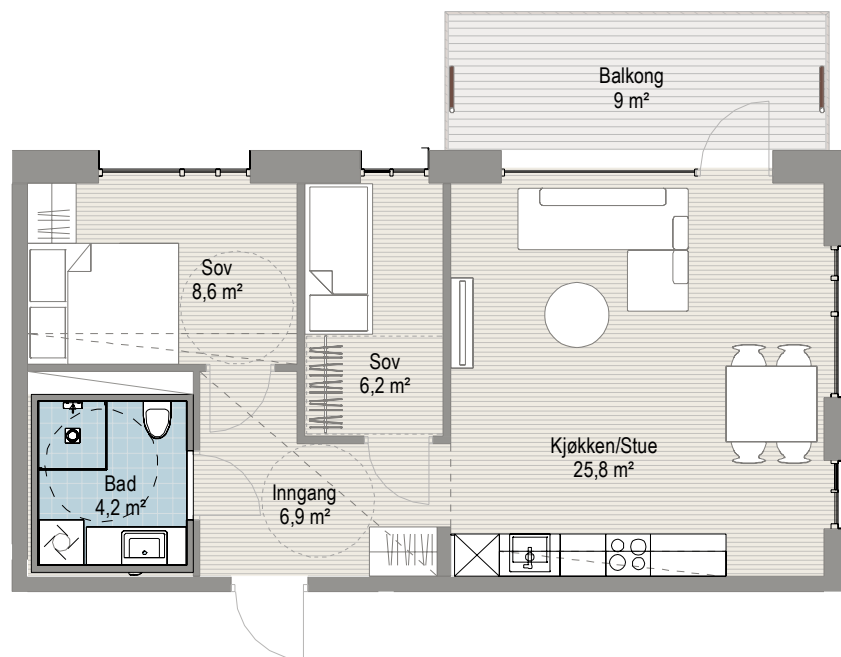
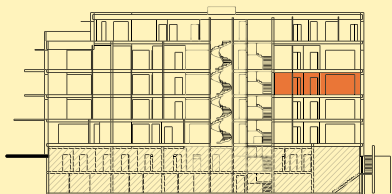
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

## Leilighet SV1 0301



**Flott 3-roms hjørneleilighet med romslig balkong i 3. etasje**  
 Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater. To soverom og lekkert flislagt bad.

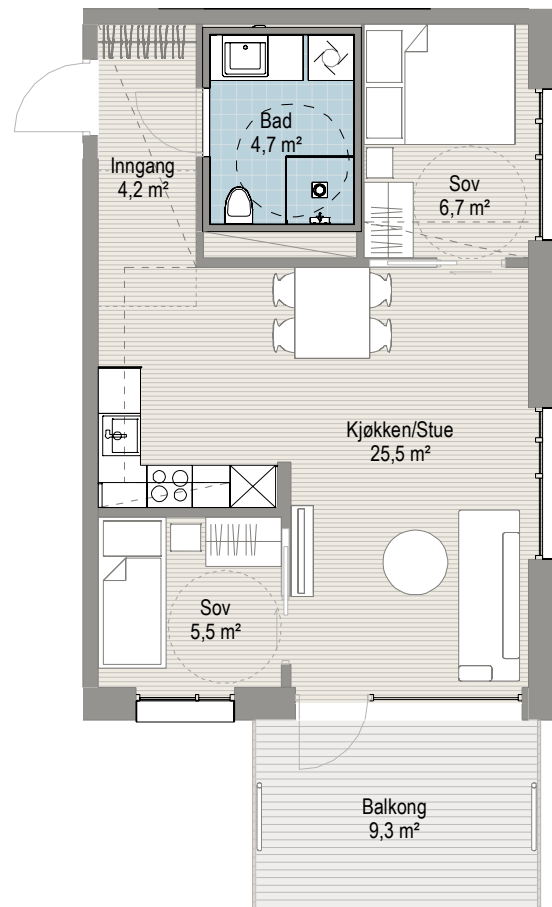
Leilighetstype	3-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	54,8 kvm
Areal P-ROM	54,8 kvm
Terrasse/balkong	9 kvm



### 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.

**Fin 3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen vinkelløsning på stue/kjøkken.  
 God plass til både spisebord og sofakrok. Store vindusflater.



## Leilighet SV1 0302

Leilighetstype	3-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	50 kvm
Areal P-ROM	50 kvm
Terrasse/balkong	9,3 kvm



### 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.

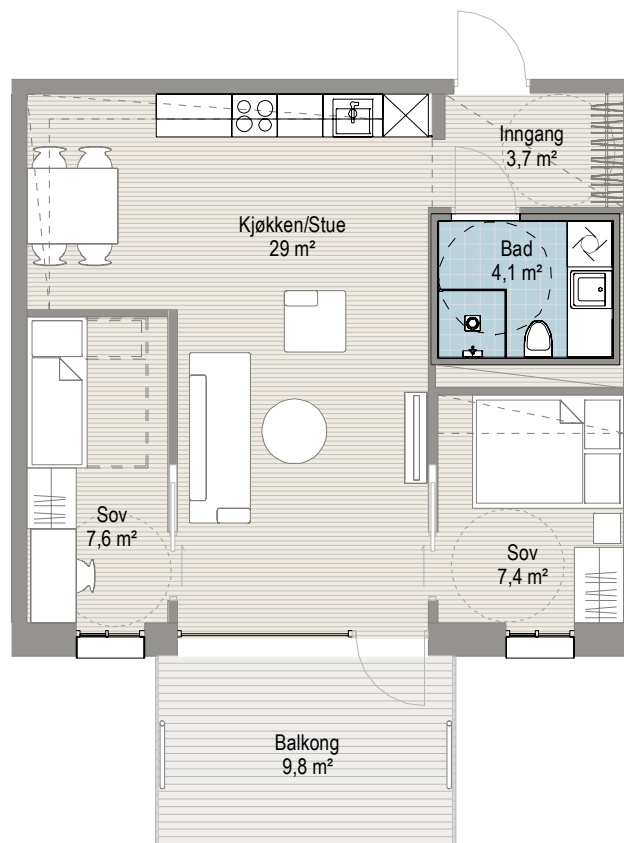
## Leilighet SV1 0303



Leilighetstype	3-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



**Smart 3-romsleilighet med to jevnstore soverom**  
 Romslig stue-/kjøkkenløsning med utgang til sørvendt balkong. Lekkert flislagt bad.

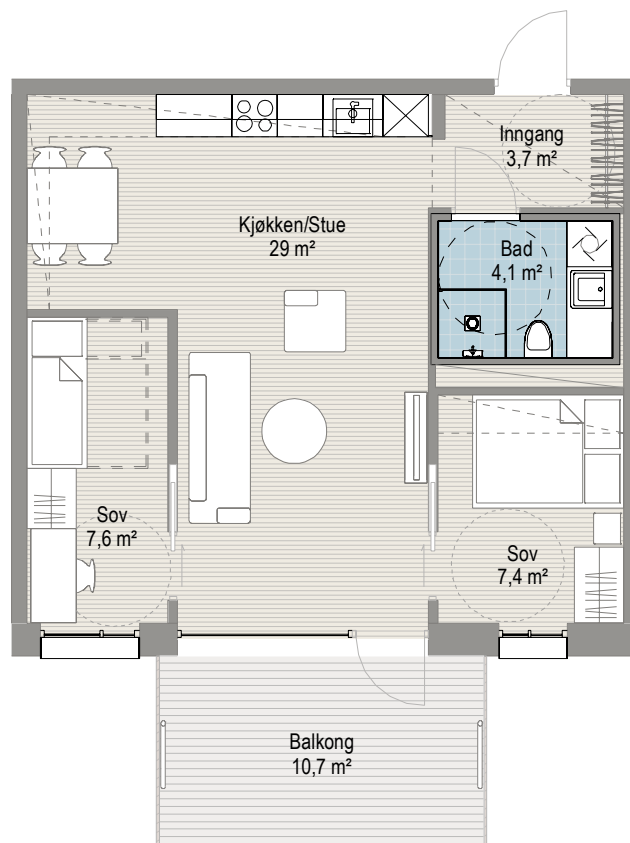


### Forbehold:

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.

## Smart 3-romsleilighet med stor sørvendt balkong

Romslig stue-/kjøkkenløsning med plass til sofa- og spisegruppe. To jevnstore soverom.



## Leilighet SV1 0304

Leilighetstype	3-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	10,7 kvm



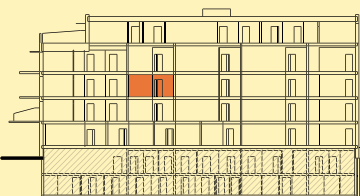
### Forbehold:

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.

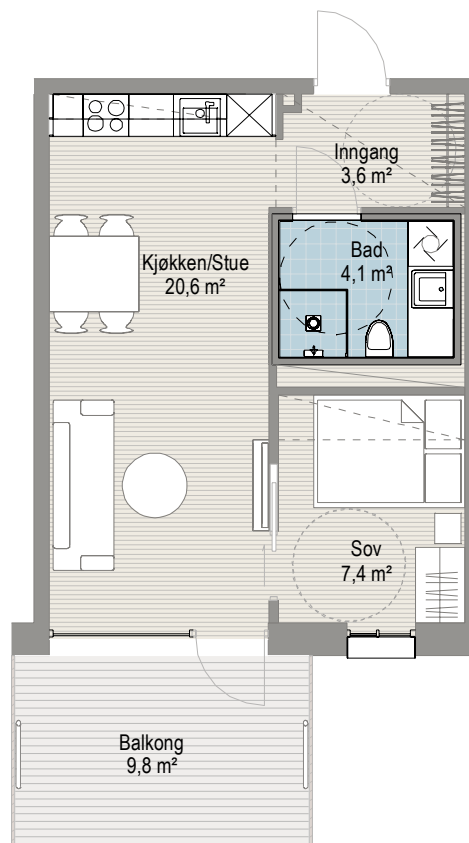
## Leilighet SV1 0305



Leilighetstype	2-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



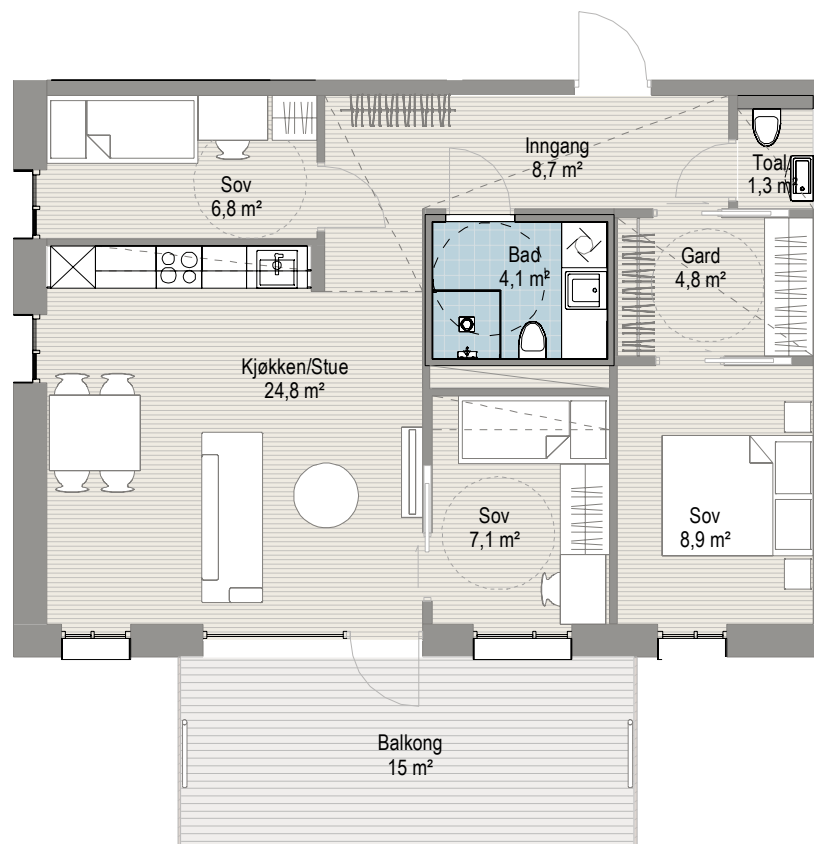
**Fin 2-romsleilighet med sørvendt balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen løsning på stue og kjøkken.  
 Soverom med plass til dobbeltseng.



### 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.

**Flott 4-roms hjørneleilighet med stor sørvendt balkong**  
 Hovedsoverom med eget garderoberom. Åpen stue- og kjøkkenløsning.  
 Lekkert flislagt bad og gjestetoalett.



## Leilighet SV1 0306

Leilighetstype	4-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	71,1 kvm
Areal P-ROM	71,1 kvm
Terrasse/balkong	15 kvm



### 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.

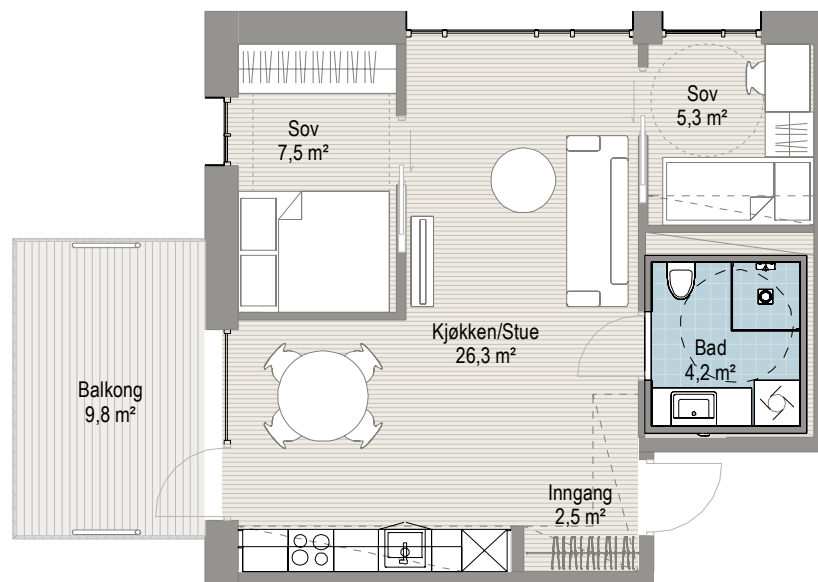
## Leilighet SV1 0307



Leilighetstype	3-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	49,1 kvm
Areal P-ROM	49,1 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



**Lekker 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong**  
 Åpen løsning på stue/kjøkkenen med plass til sofa- og spisegruppe. Lekker flislagt bad.



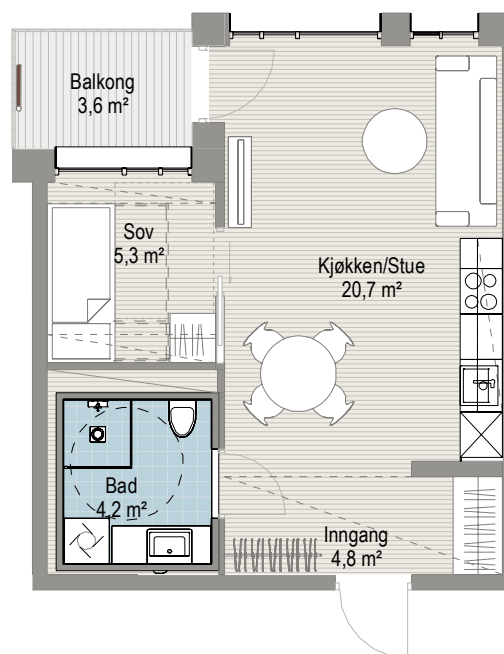
### Forbehold:

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.



## Fin 2-romsleilighet med lun balkong

Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0308

Leilighetstype	2-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	38 kvm
Areal P-ROM	38 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm



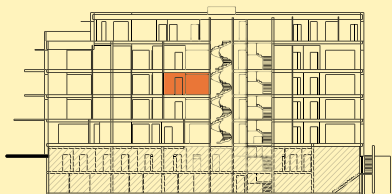
### Forbehold:

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.

## Leilighet SV1 0309



Leilighetstype	2-roms
Etasje	3. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm

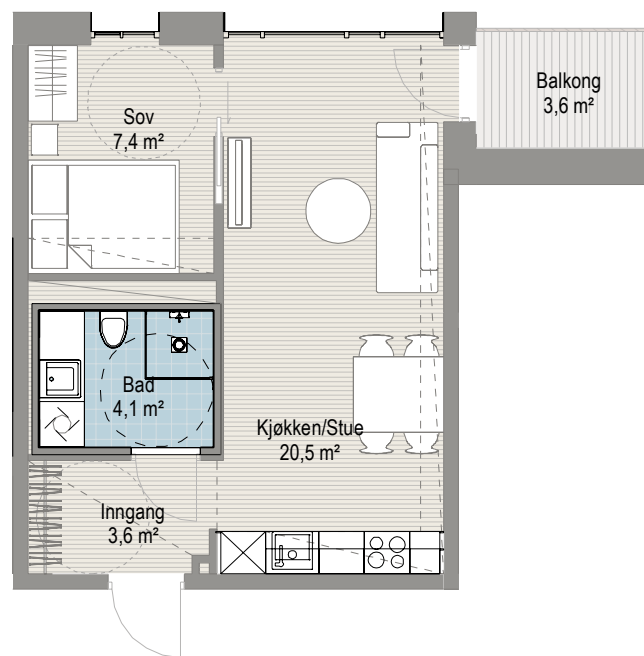


### Forbehold:

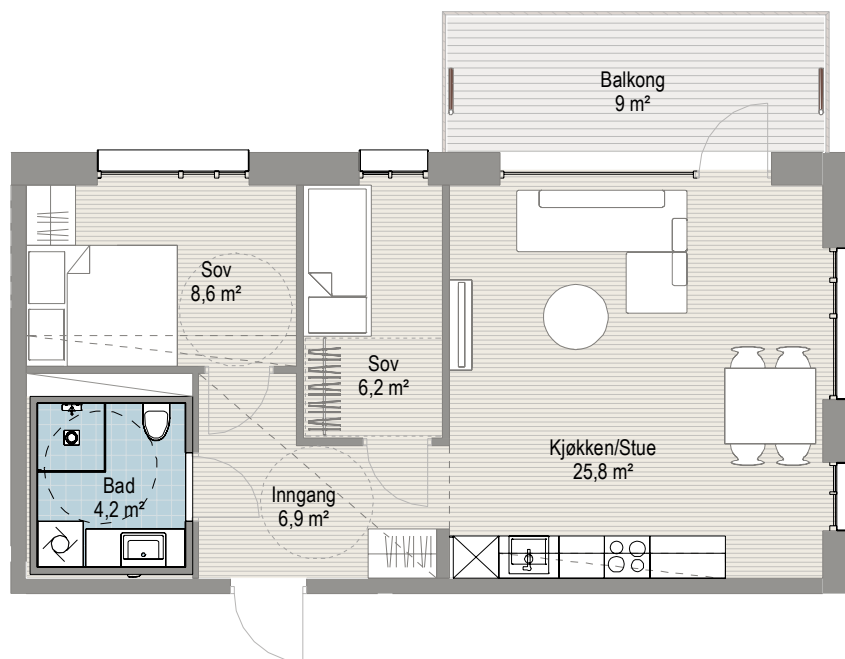
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

### Fin 2-romsleilighet med lun balkong

Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning. Soverom med plass til dobbeltseng.



**Flott 3-roms hjørneleilighet med romslig balkong i 4. etasje**  
 Åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater. To soverom og lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0401

Leilighetstype	3-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	54,8 kvm
Areal P-ROM	54,8 kvm
Terrasse/balkong	9 kvm



### 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.

## Leilighet SV1 0402



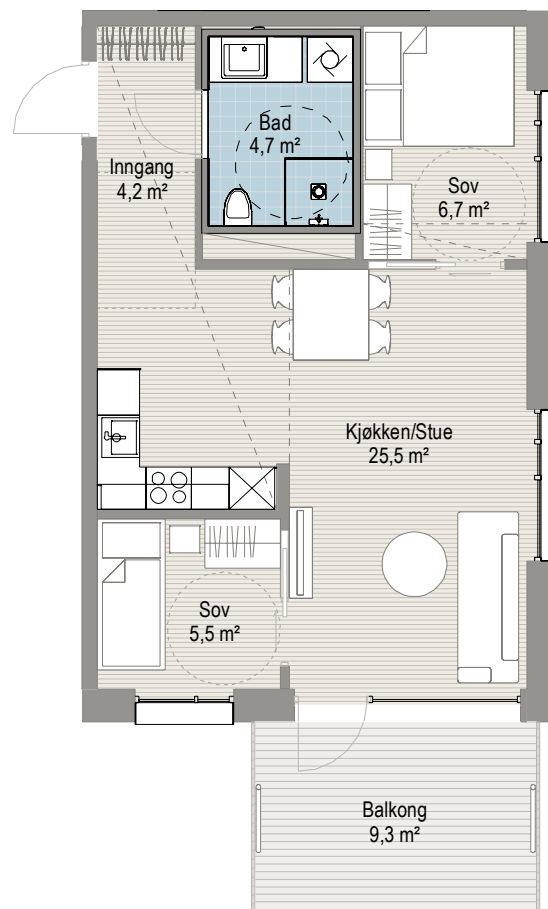
Leilighetstype	3-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	50 kvm
Areal P-ROM	50 kvm
Terrasse/balkong	9,3 kvm



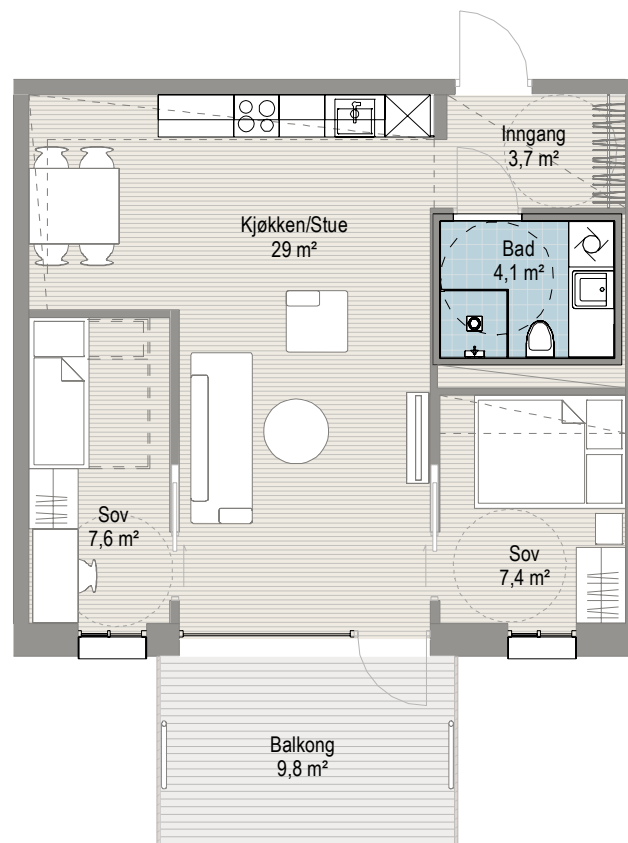
### Forbehold:

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.

**Fin 3-roms hjørneleilighet med sørvendt balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen vinkelløsning på stue/kjøkken.  
 God plass til både spisebord og sofakrok. Store vindusflater.



**Smart 3-romsleilighet med to jevnstore soverom**  
Romslig stue-/kjøkkenløsning med utgang til sørvendt balkong. Lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0403

Leilighetstype	3-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



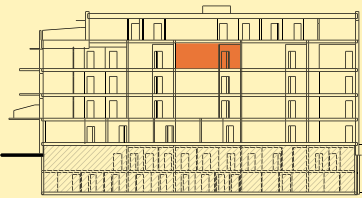
### Forbehold:

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.

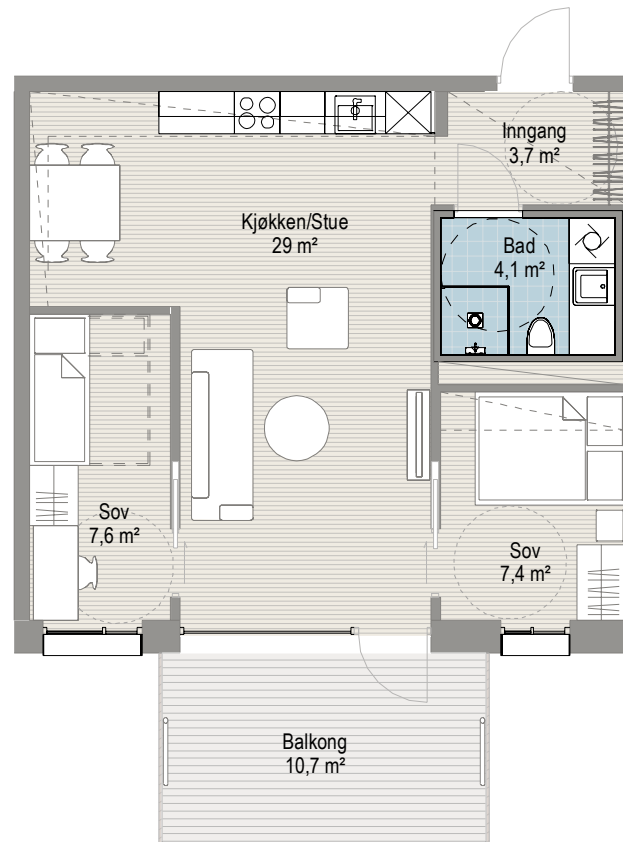
## Leilighet SV1 0404



Leilighetstype	3-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	55,3 kvm
Areal P-ROM	55,3 kvm
Terrasse/balkong	10,7 kvm



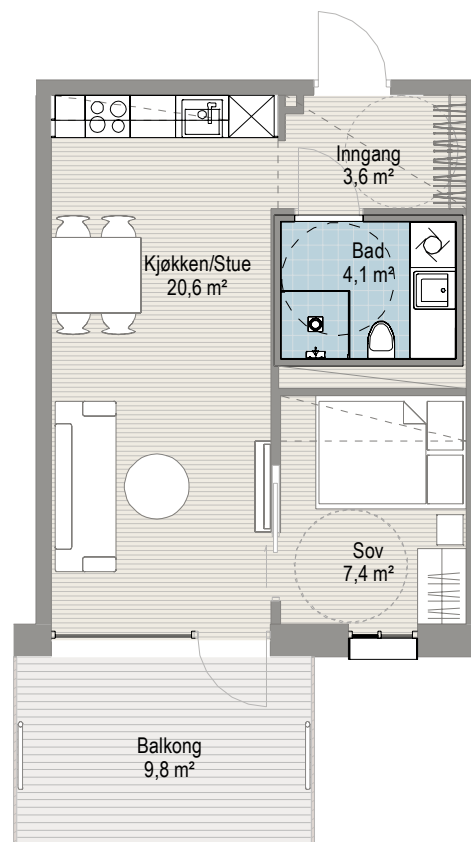
**Smart 3-romsleilighet med stor sørvendt balkong**  
Romslig stue-/kjøkkenløsning med plass til sofa- og spisegruppe. To jevnstore soverom.



### Forbehold:

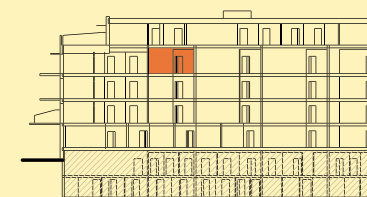
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

**Fin 2-romsleilighet med sørvendt balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Åpen løsning på stue og kjøkken.  
 Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0405

Leilighetstype	2-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	9,8 kvm



### Forbehold:

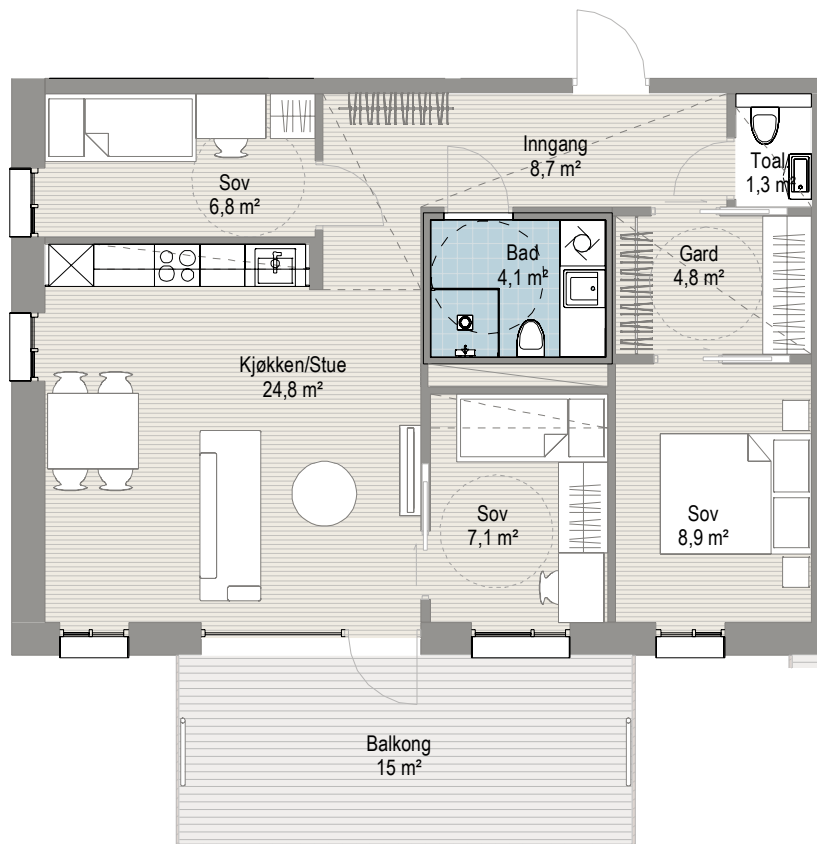
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

## Leilighet SV1 0406



Leilighetstype	4-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	71,1 kvm
Areal P-ROM	71,1 kvm
Terrasse/balkong	15 kvm

**Flott 4-roms hjørneleilighet med stor sørvendt balkong**  
Hovedsoverom med eget garderobesrom. Åpen stue-/kjøkkenløsning.  
Lekker flislagt bad og gjestetoalett.



### 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.

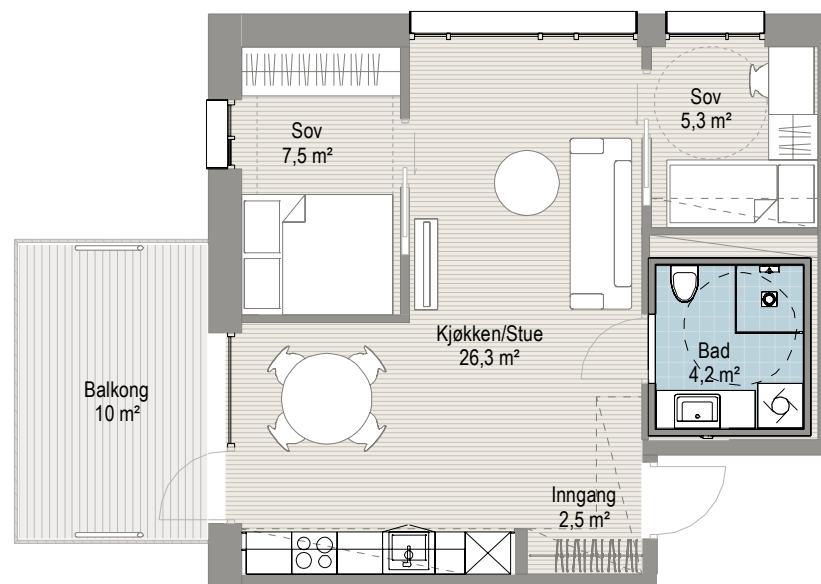


**Lekker 3-roms hjørneleilighet med vestvendt balkong**  
 Åpen løsning på stue/kjøkkenen med plass til sofa- og spisegruppe. Lekkert flislagt bad.



## Leilighet SV1 0407

Leilighetstype	3-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	49,1 kvm
Areal P-ROM	49,1 kvm
Terrasse/balkong	10 kvm



### Forbehold:

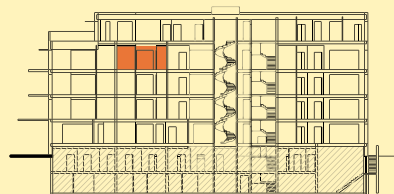
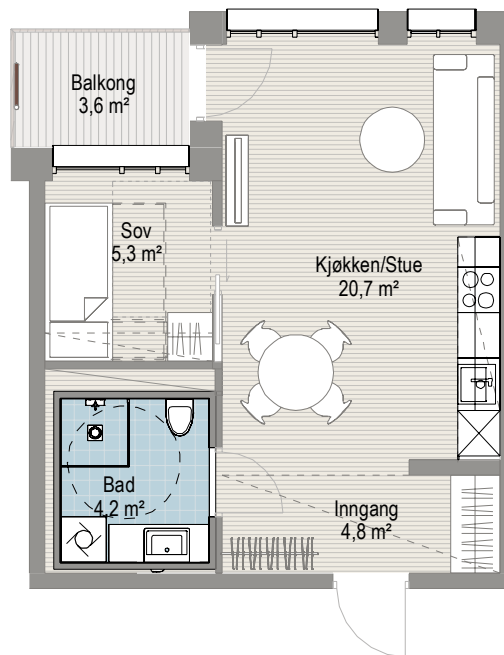
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

## Leilighet SV1 0408



Leilighetstype	2-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	38 kvm
Areal P-ROM	38 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm

**Fin 2-romsleilighet med lun balkong**  
 Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.  
 Soverom med plass til dobbeltseng.

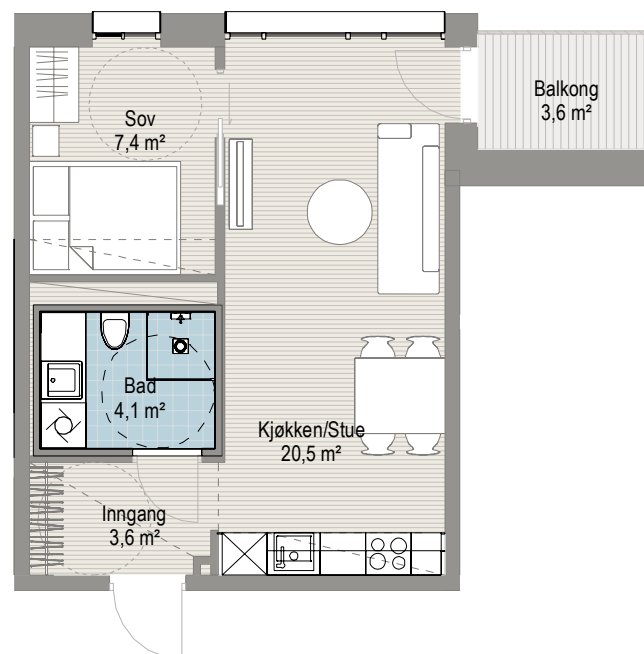


### Forbehold:

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.

## Fin 2-romsleilighet med lun balkong

Entrè med plass til garderobeskap. Pent flislagt bad og åpen stue-/kjøkkenløsning.  
Soverom med plass til dobbeltseng.



## Leilighet SV1 0409

Leilighetstype	2-roms
Etasje	4. etg
Areal BRA	38,5 kvm
Areal P-ROM	38,5 kvm
Terrasse/balkong	3,6 kvm



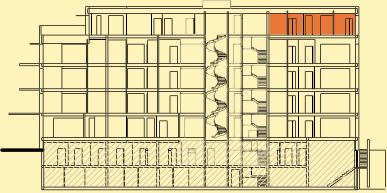
### Forbehold:

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.

## Leilighet SV1 0501



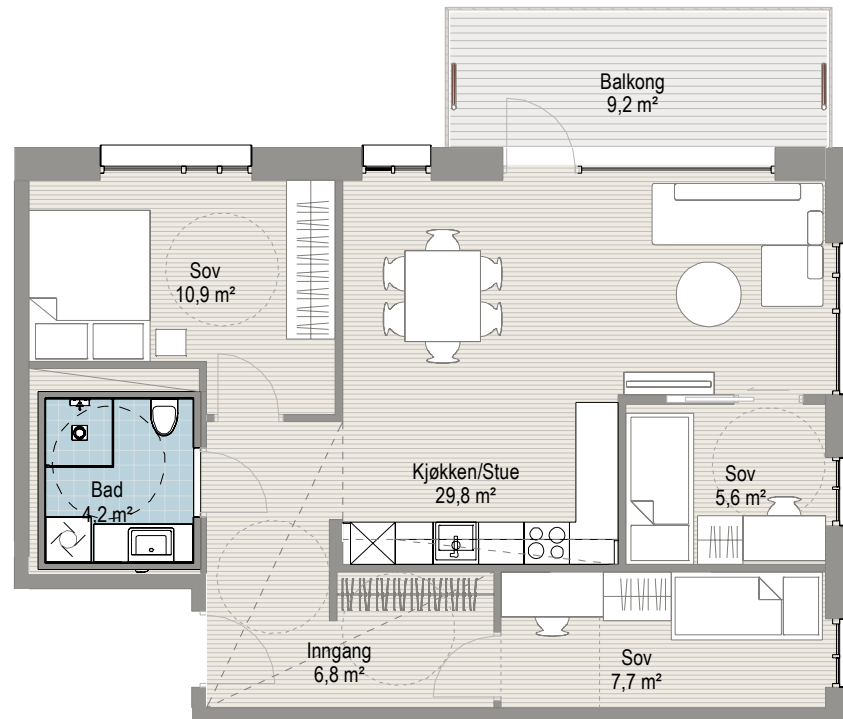
Leilighetstype	4-roms
Etasje	5. etg
Areal BRA	69,4 kvm
Areal P-ROM	69,4 kvm
Terrasse/balkong	9,2 kvm



### Arealeffektiv 4-roms hjørneleilighet med balkong

Entrè med god plass til garderobeskap. Stort hovedsoverom.

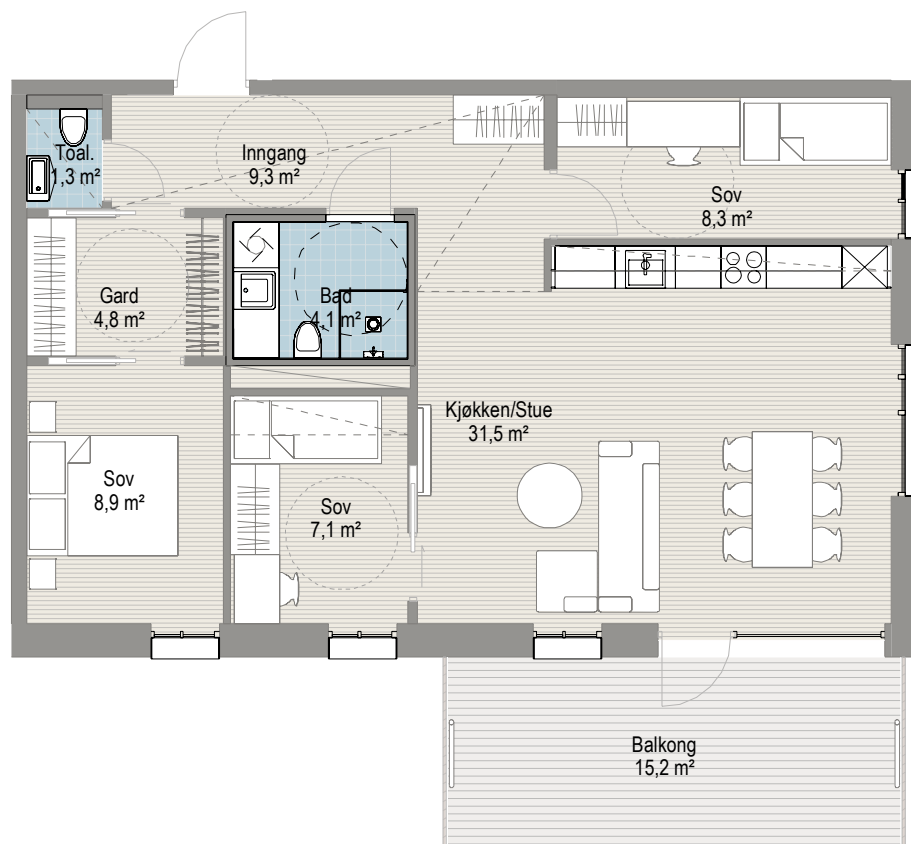
Åpen stue med vinkelkjøkken og store vindusflater.



#### 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.

**Stor 4-roms toppleilighet med stor sørvendt balkong**  
 Hovedsoverom med eget garderobrom. Stor og åpen stue-/kjøkkenløsning.  
 Lekkert flislagt bad og gjestetoalett.



## Leilighet SV1 0502

Leilighetstype	4-roms
Etasje	5. etg
Areal BRA	79,9 kvm
Areal P-ROM	79,9 kvm
Terrasse/balkong	15,2 kvm



### 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.

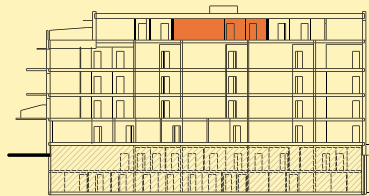
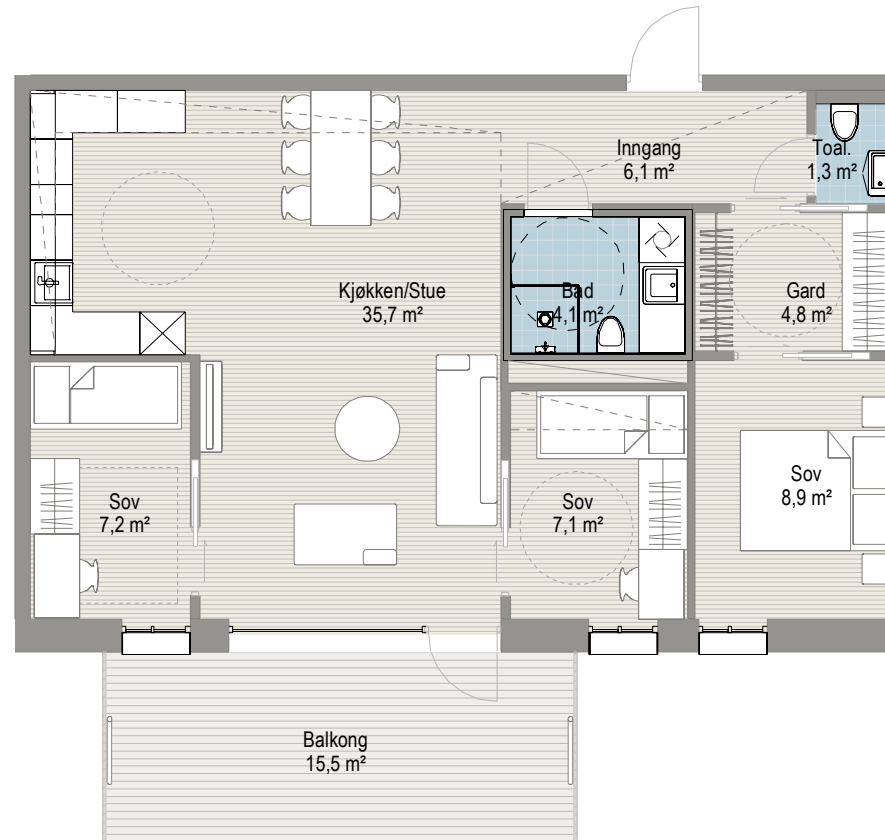
## Leilighet SV1 0503

Leilighetstype	4-roms
Etasje	5. etg
Areal BRA	79,8 kvm
Areal P-ROM	79,8 kvm
Terrasse/balkong	15,5 kvm



### Flott 4-roms toppleilighet med stor sørvendt balkong

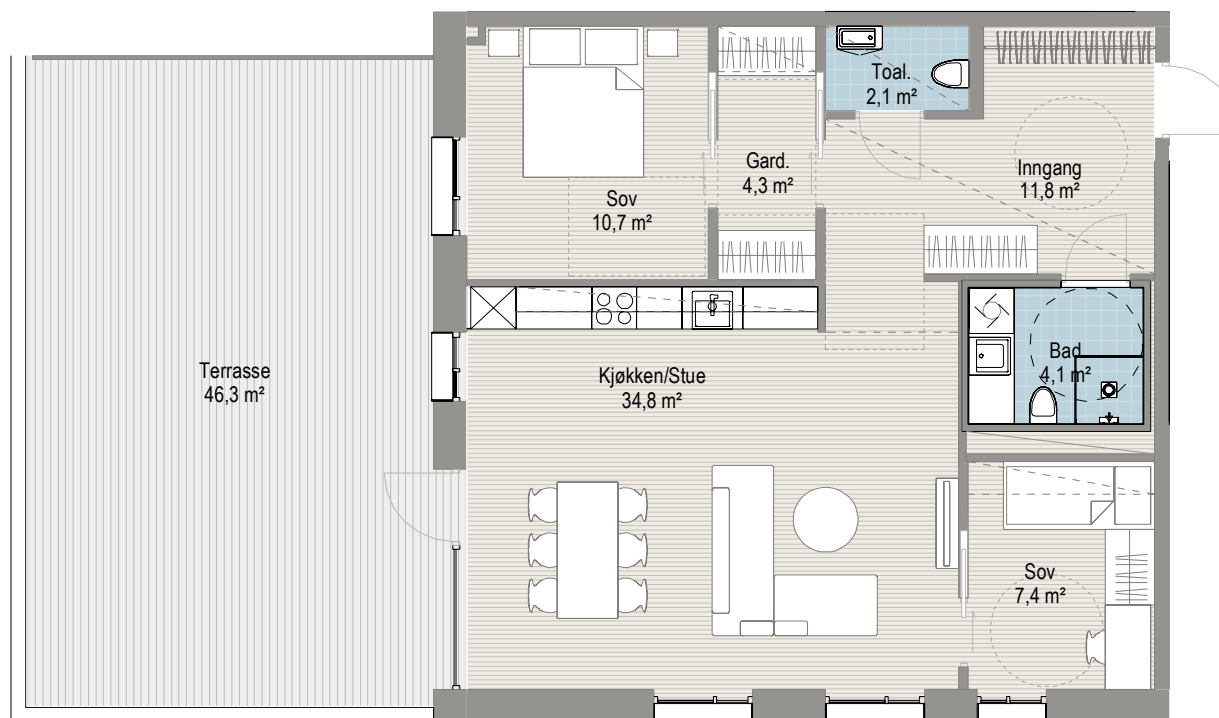
Tilbaketrukket hjørnekjøkken med god plass til spisebord. Lys stue med adkomst til to jevnstore soverom. Hovedsoverom med eget garderoberom. Lekkert flislagt bad og gjestetoalett.



#### 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.

**Lekker og romslig 3-roms toppleilighet med stor sørvestvendt takterrasse**  
 Entrè med god plass til garderobeskap og gjestetoalett. Hovedsoverom med eget garderoberom.  
 Åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til både sofakrok og stort spisebord.



## Leilighet SV1 0504

Leilighetstype	4-roms
Etasje	5. etg
Areal BRA	79,9 kvm
Areal P-ROM	79,9 kvm
Terrasse/balkong	46,3 kvm



### Forbehold:

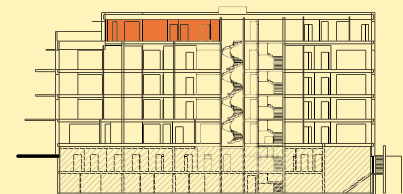
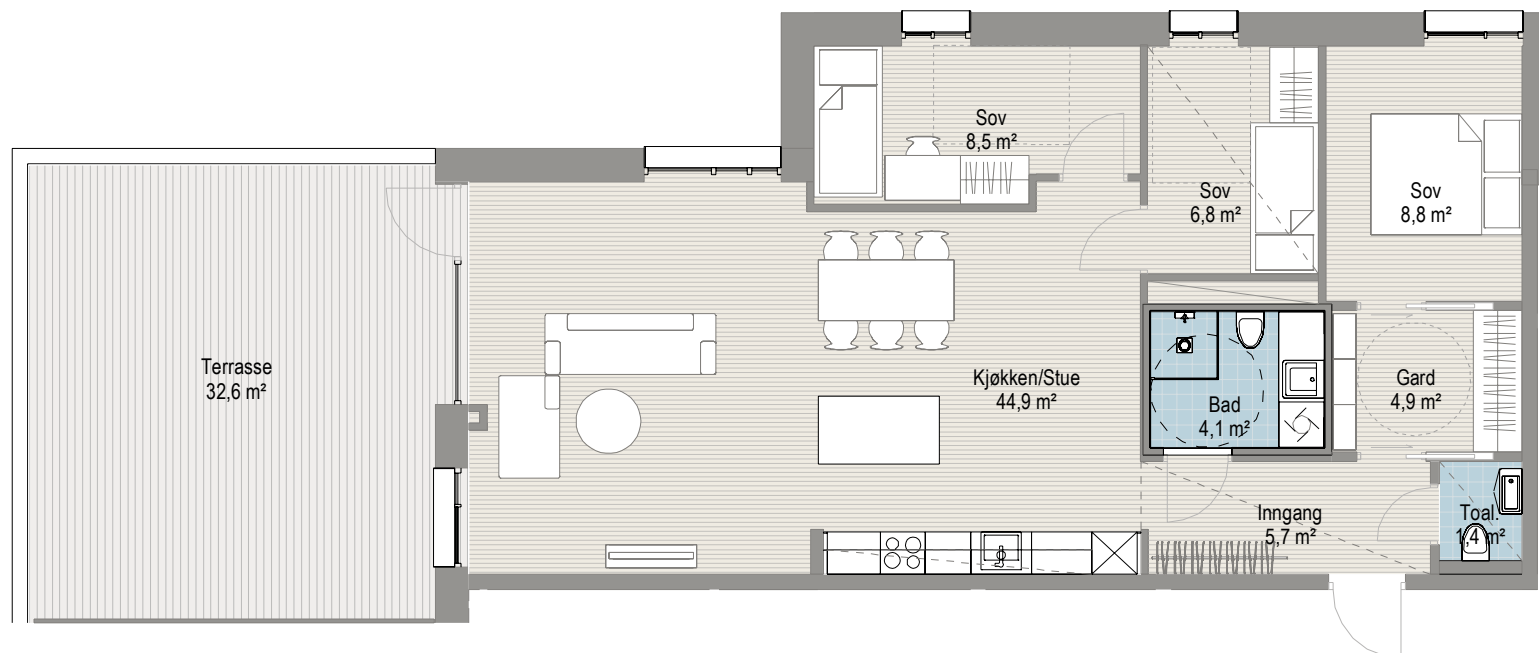
Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer. Arealer er beregnet ut i fra data-tegning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

## Leilighet SV1 0505



**Stor 4-roms hjørneleilighet i toppetasje med egen vestvendt takterrasse**  
 Romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning. Godt med plass til både sofagruppe og stort spisebord.  
 Hovedsoverom med eget garderoberom. Lekkert flislagt bad og gjestetoalett.

Leilighetstype	4-roms
Etasje	5. etg
Areal BRA	89,4 kvm
Areal P-ROM	89,4 kvm
Terrasse/balkong	32,6 kvm



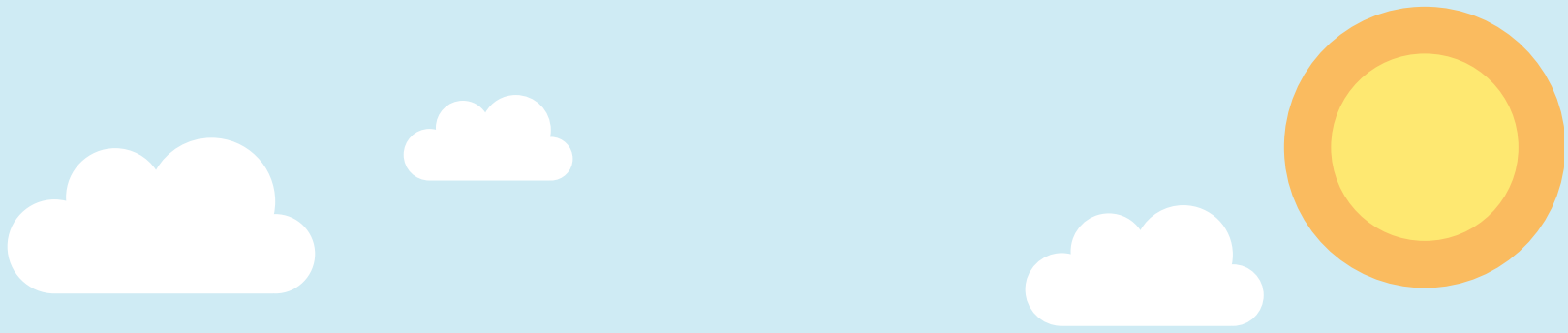
### Forbehold:

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.





Illustrasjon, endringer kan forekomme.





# ETASJEPLANER

## 1. ETASJE





2. ETASJE



## 3. ETASJE



## 4. ETASJE



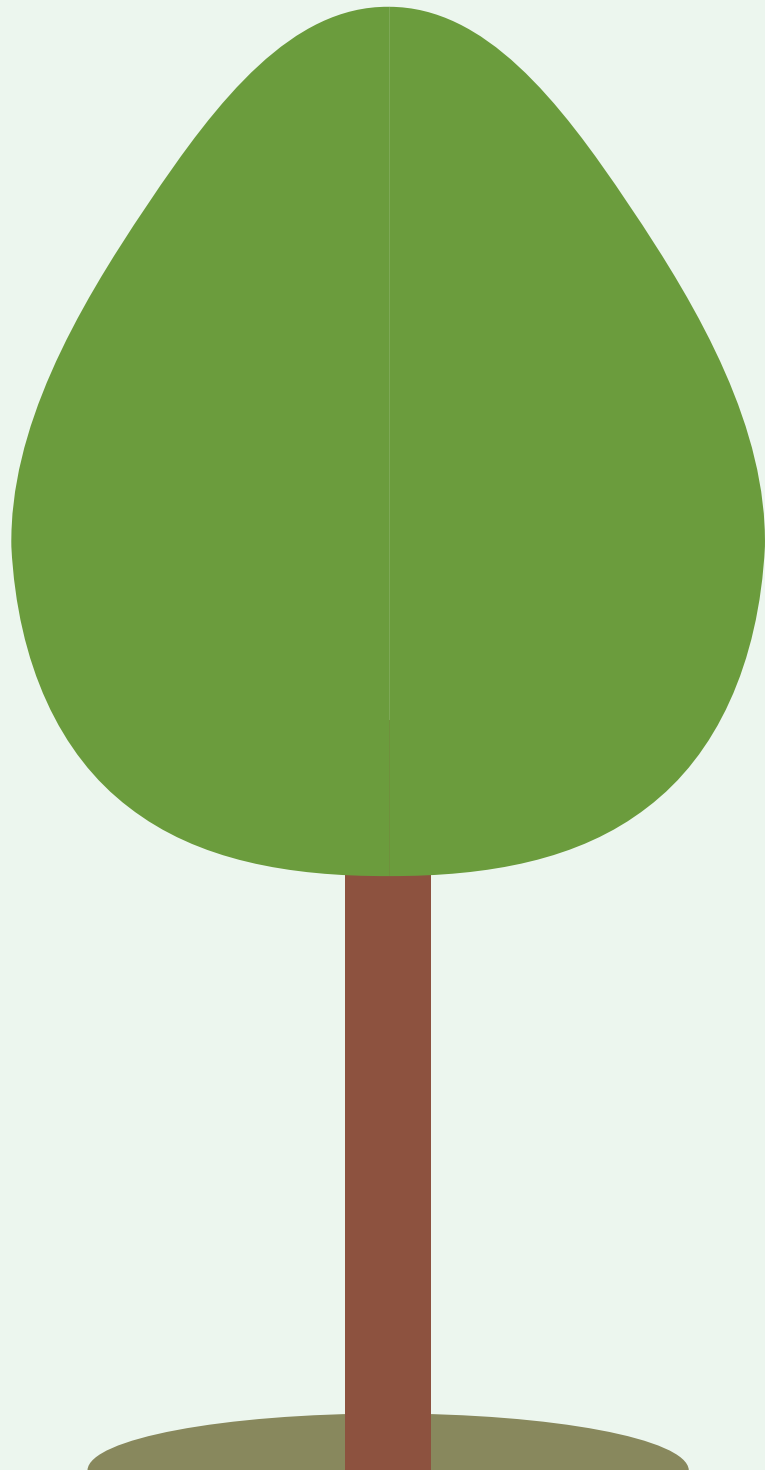
## 5. ETASJE







Foto: Rua





# DEKLARASJON

# Deklarasjon for Smelteverket 1

## GENERELL ORIENTERING

**Byggherre:** Lilleby Eiendom As

**Arkitekt:** TAG Arkitekter

**Byggeplass:** Leksvikgata, 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 over himlinger. Sjakter, ned- og utføringer for tekniske føringer vil kunne bli endret pga. detaljprosjektering. Endelige tegninger vil foreligge når detaljprosjekteringen er utført.

## GENERELT

Innerdører type lettdør i farge NCS S 0500-N. (type Easy fra Swedoor eller tilsvarende) med terskel eller overgangslister (skyvedører) og hvitmalt karmer i tre. Listverk og gerikter i tre, farge NCS S 0500-N. Synlig spikring. Vindusforinger i malt tre. Nedføring over kjøkkenskap der dette er nødvendig for ventilasjon. Utføres i gips. NEK400 er gjeldende. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning ihht. myndighetskrav. Det leveres ikke skap eller reoler i leiligheter

### GANG/ENTRÉ

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

**Innvendige vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard 3420 klasse K2. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S-2002Y eller NCS S-1002Y glans 07. Kun en farge pr leilighet.

**Himling:** Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk ihht. gjeldende NEK. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N). Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres type NorDesign Slice Circle.

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon.

**Annet:** Leiligheter leveres med porttelefonsystem ved alle hovedadkomster. Ringeklokke ved hver leilighetsdør.

### STUE

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

**Innvendige vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard 3420 klasse K2. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S-2002Y eller NCS S-1002Y glans 07. Kun en farge pr leilighet.

**Himling:** 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).

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

### KJØKKEN

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

**Innvendige vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard 3420 klasse K2. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S-2002Y eller NCS S-1002Y glans 07. Kun en farge pr leilighet.

**Himling:** Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** Stikk og brytere ihht. gjeldende NEK. Stikk ved tak over spiseplass med dimmer. Stikk for koketopp 25A, og stikk for komfyr separat. Stikk for kjøleskap, ventilator og oppvaskmaskin. Stikk på evt. kjøkkenøy. Stikk og brytere leveres i helhvitt (tilsvarende farge NCS 0500 N). Komfyrvakt leveres. Belysning over kjøkkenbenk type ledstrip eller tilsvarende med dimming.

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

**Ventilasjon:** Ventilator type innebygd innsats fra Røroshetta med kapasitet i h.h.t. krav.

**Annet:** Kjøkken leveres i henhold til tegninger fra ARK i type JKE Nordic Basic hvitt eller tilsvarende. Beskrivelse følger med kjøpekontrakt.

### HOVEDSOVEROM

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

**Innvendige vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard 3420 klasse K2. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S-2002Y eller NCS S-1002Y glans 07. Kun en farge pr leilighet.

**Himling:** Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** NEK-krav. Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres type NorDesign Slice Circle.

### SOVEROM

**Gulv:** Hvitpigmentert eik 3-stavs. List og terskel i lik farvenyanse.

**Innvendige vegger:** Sparklet og malt i ny malerstandard 3420 klasse K2. Tre mulige fargevalg. Fargekode NCS S-0500 N, NCS S-2002Y eller NCS S-1002Y glans 07. Kun en farge pr leilighet.

**Himling:** Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** NEK-krav. Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres type NorDesign Slice Circle.

### TOALETT/WC

**Gulv:** Flis 30×60, koksgrå. Sökkelflis som gulvflis.

**Vegger:** Gips/betong sparklet og malt.

**Himling:** Hvitmalt glans 03 NCS S 0500-N.

**Elektro:** NEK-krav. Lampe i tak med bryter, evt. DCL-punkt eller stikk ved tak der takpunkt ikke er mulig. Belysning leveres type NorDesign Slice Circle.

**Varme/sanitær:** Vannbåren gulvvarme.

Servant leveres med ettgreps servantbatteri av type Grohe Essence DN 15 eller tilsvarende med oppløftsventil. Vegghengt toalett i porselen m/soft-close sete

og innebygd sisterner i sjakt eller nisje. Trykknapp i hvit plast.

**Annet:** Toalettrullholder og knagger for håndduk. Speil på vegg over servant. Dør til toalett utstyres med WC-lås. Skapdører under servant.

## BAD

**Gulv:** Mellomgrå flis, 60×60 cm med 5×5 cm i nedsenket dusjnisse. Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

**Innvendige vegger:** Keramiske fliser i lys grå, silke-matt utførelse 60×60 cm. Fugefarge etter produsentens anbefaling til valgt fliskombinasjon.

**Himling:** Utføres i lettbetong med sparklet og malt overflate.

**Elektro:** Downlights i tak med dimming. 60 cm utenpåliggende speil 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 eller tilsvarende med oppløftsventil. Armatur og dusjsett av type Grohe New Tempesta Cosmopolitan eller tilsvarende. Vegghengt toalett i porselen m/softclose sete og innebygd sisterner i sjakt eller nisje. Trykknapp i hvit plast. Fordelerskap med ståldør.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sluk i dusj leveres med vannlås med luftstopp. Slukrist i dusj leveres i børstet stål. Dusjhjørne leveres med dører i herdet glass eller sikkerhetsglass med folie type hev/senk med rette dører i størrelse ihht. arkitektens baderomsskjema. Dusjvegger plasseres innenfor dusjssonen. Vannbåren gulvvarme.

**Ventilasjon:** Avtrekksventil.

**Annet:** Hvit innredning med skuffer med demping. Baderomsinnredning leveres med heldekkende servant i knust marmor og skuffer med bredde

i henhold til tegninger fra ARK. Det leveres, men monteres ikke, toalettrullholder og knagger for håndduk ved vask og for dusjhåndkle. 60 cm utenpåliggende speil med integrert lys. Dører til bad/toalett utstyres med WC-lås.

## BALKONG/TERRASSE

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

**Elektro:** NEKkrav.

**Annet:** Rekkverk ihht. ark tegninger

## GENERELT FOR LEILIGHETENE

### LISTVERK

Utføringer, listverk og omramminger i gran/furu, malt klassisk hvit NCS 0500N med synlige spikerhull. Fotlist i hvitlasert eik.

### VINDUER

Vinduer/balkongdører er vist på fasadetegninger. Alle vinduer leveres med energiglass. Vinduer og balkongdører og utvendig karm er aluminiumskledd (farge valgt av arkitekt).

## HIMLING

Alle dekker er i hvitmalt betong. Det vil kunne forekomme synlige sprang i tak. Deler av leiligheten har nedforet himling for tekniske føringer. Dette søkes lagt til soverom, gang og bod.

## INNVENDIGE DØRER

Leveres som hvit, glatt lettdør i farge klassisk hvit NCS 0500N.

## EL-FORDELING

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

## SIGNALANLEGG

Det leveres fiberkabel med uttak for TV og bredbånd i stue. Det er inngått felles avtale for sameiet med Telia om leveranse.

## SPRINKLING/VARSLING

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

## VENTILASJON

Leiligheten har balansert ventilasjon. Aggregat plasseres i kjeller.

## OPPVARMING

Leilighetene varmes opp med vannbåren gullvarme på stue, gang, bad og kjøkken. Soverom har ingen oppvarming.

## VANN/AVLØP, SANITÆRANLEGG

Vann og avløpsledninger fra offentlig nett til bygg. Komplette opplegg med bunnledninger, vann og avløp, sluk i våtrom, drenering, taknedløp og forskriftsmessig avlufting. Alle armaturer av ettgrepstype.

## HVITEVARER

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

## BAD

Det leveres badekabiner med innredning fra leverandør. Rørfordelingsskap plasseres i vegg eller himling, og åpnes fra bad. På sekundærbad kan skap være plassert i himling eller i vegg. Antall enheter og utførelse iflg. salgstegninger. Egen spesifisering følger som vedlegg til kontrakt. Vaskemaskin og tørketrommel skal ha separate kurser. Da det er ulik størrelse på vegg og gulvflis/dusjnisljeflis vil fuge bredde og avstand kunne variere/avvike på de forskjellige sonene.

## GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap, men det er foreslått

med stiplet linje på salgstegning hvor garderobe kan plasseres.

## PARKERING

Det leveres kun med parkeringsplass i kjeller til de leilighetene hvor dette står påført i prislisten. Øvrig parkering må skje på offentlig parkering i gatene i nærområdet og er regulert av Trondheim kommune.

## FELLESAREAL

### BYGGET

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

### FASADE

Fasader i covertegl i farger tilsvarende illustrasjoner.

### YTTERDØR TIL LEILIGHET

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

### FELLESAREAL/TRAPPEROM

På gulv i inngangsparti og i hovedtrapp leveres det flis. I korridorganger leveres det gulvbelegg. Sparklet og malte vegger i gips og/ eller betong. Systemhimling i korridorer. Noe eksponert betong vil forekomme. Låsbart postkasssystem leveres ved inngangsparti.

Farger i fellesareal og trapperom velges av prosjektets arkitekt.

## LÅSSYSTEM

Pkjeller er avlåst. Det etableres kortlesere ved dører og port til parkeringskjeller (evt brikke), samt for dører fra p-kjeller og inn i selve bygget. Leilighetsdører, hovedinngangsdører, postkasser og boder er utstyrt med nøkkellås i system.

## RINGEKLOKKE

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

## MÅLING

Energiforbruk (fjernvarme og varmt tappevann) måles med individuelle undermålere for hver leilighet. Faktureres etter forbruk. Kommunale vannmålere for avlesing av eget forbruk i hver leilighet.

## UTENDØRSARBEID

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

## AVFALL

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

nærmiljøpunkt inne på området med nedgravde containere for forskjellige fraksjoner.

### PARKERINGSKJELLER

Leiligheter vil ha mulighet til å kjøpe rettighet til 1 p-plass i lukket pkjeller. I parkeringskjeller vil gulvet bli utført i pstein og/eller støpt betong i støvbundet utførelse. Vegger leveres i støvbundet betong.

### BOD I KJELLER

I sportsboder støvbindes gulv. Vegger og tak leveres i støvbundet betong. Boder i kjeller bygges med nettingskillevegger og tett front opp til ca. 2,1 m. Det leveres uttak for strøm i fellesarealer.

### TILVALG/ENDRINGER

Kjøper kan gjøre tilvalg for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge, til hvilken pris og innen hvilken frist. Vi gjør oppmerksom på at utbygger beregner et administrasjonsgebyr på 10 % på alle tilvalgspriser fra entreprenør. Entreprenør har 15 % påslag på alt av tilvalg. Dette er inkludert i prisen kjøper får oppgitt. Utbygger beregner ikke påslag på kjøkken, hvitevarer og garderobe.

### Det er åpnet for følgende kundetilvalg:

- Utvidet funksjonalitet av trådløs installasjon
- Smarte Hjem, utvidede funksjoner
- Parkett
- Malingsfarge på innvendige vegger
- Sparklet og malt listverk
- Fronter, benkeplater, beslag og hvitevarer på kjøkken
- Garderobe
- Valg av oppgraderingspakke for elektro
- Tilleggsbestilling av ekstra el.punkt for flere TV/hvitevarer
- Valg av blandebatteri på kjøkken
- Flis over kjøkkenbenk
- Tilvalg badekabin beskrevet i eget skjema
- Innerdører

Da prosjektet er basert på serieproduksjon, kan det ikke påregnes tilvalg utover dette. Rett til tilvalg/ endringer er uansett begrenset til en verdi av 15 % av total kjøpesum for boligen, jfr. Bustadoppføringslova § 9.

Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden, enn de som er valgt for prosjektet. Det er ikke muligheter for å gjøre egeninnsats i boligen.

Mulighet til å bestille tilvalg vil være tidsbegrenset og kjøpere vil bli underrettet om dette.

### Det er ikke åpnet for følgende endringer:

- Bærevegger/bærekonstruksjoner
- Fasader
- Ventilasjonanlegg, sjakter/nedforinger/-innkassinger
- Varmeanlegg/vann/avløp/sluk etc.







# KJØPS- BETINGELSER

# KJØPSBETINGELSER – bolig under oppføring i prosjektet Nye Lilleby – Smelteverket 1, revidert pr november 2022

**Hovedoppdragsnummer**

814225006

**Kontaktperson**

Navn: Kristian Dahl-Andersen, telefon 920 23 198  
Fagansvarlig

**Ansvarlig megler**

Navn: Tonje Følstad, telefon 980 40 191  
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**

Ikke besluttet.

**Eiendommen**

Trondheim kommune gnr. 415 bnr. 178.  
Eiendommen er under fradeling fra gnr. 415 bnr. 178 og Smelteverket 1 vil få tildelt eget gnr./bnr. Eiendoms-grensene 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 tomt. 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.

**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 Stiklestadveien og Stjørdalsveien. Innkjøring til prosjektets parkeringskjeller blir via Ladebekken.

**Bebyggelsen**

Smelteverket 1 består av 41 leiligheter i blokk med 5 etasjer. Byggetrinnet er tilknyttet en underjordisk parkeringskjeller som er felles for området felt B4, og som består av parkeringskjeller, bodarealer og tekniske rom. 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 teglstein. Uttrykk velges av arkitekt. Det henvises ellers til deklarasjon i prospektet.

**Avfallssug**

Fra områdeplanen er det regulert inn et felles avfallssuganlegg for bl.a. felt iht. reguleringsplan 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 sportsbod til hver leilighet i parkeringskjelleren. Til enkelte av leilighetene tilhører det parkeringsplass i parkeringskjelleren. Det fremkommer av prislisen hvilke leiligheter som har parkeringsplass inkludert. Kjøp av parkeringsplass for de som ikke har dette tildelt i prisliste vil være mulig, hvis det er plasser tilgjengelig.

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 evt. 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 41 boligseksjoner. 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, stiftning, 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 eiendomsmeistring og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeistringsloven.

Utkast til driftsbudsjett for første 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 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 sameiene, herunder også etablering av automatisk avlesning av fjernvarme. 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 leiligheter, 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 egen eiendom med eget gnr. og bnr. under bakken. Innkjøring til parkeringskjellerne er fra Ladebekken via gnr 415 bnr 270, Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5. 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.

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 parkeringskjellerne gjelder tilsvarende ideell andel. Drift av parkeringskjeller vil foregå i parkeringskjellersameiet. Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt,

herunder evt. utvide/reducere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstilling av alle boliger som skal ha rettigheter i p-kjeller. Kjøpesum for garasje plass /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 bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen.

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 overskjøttet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Selger har rett til å avvente 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 området 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 overskjøttet. 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 overskjøttet 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 garanti-tidens 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 for bruk 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 driftsår. Se prislister 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 2022. 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 350,- 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. 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

## 3) Eventuelle andre offentlige avgifter

Det er ikke mulig å stipulere størrelsen på de kommunale avgiftene da dette betales etter forbruk. Hver seksjon vil få installert egen vannmåler og kostnaden for vann og avløp vil avhenge av reelt forbruk. Vann og avløp koster til sammen kr 36,16 per m<sup>3</sup>. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk per person 65 m<sup>3</sup> per år. I tillegg kommer fast abonnementsgebyr på kr 1 322 per år, og årlig vannmålerleie ca kr 500 per år. Estimert årlig kostnad ved eksempelvis 2 husstandsmedlemmer, dvs gjennomsnittsfbruk på 130 m<sup>3</sup>, er utfra disse beløpene ca kr 6 523,-. Kommunale avgifter faktureres fire ganger i året. Tallene er hentet fra kommunens hjemmeside og gjelder for 2022. Det tas forbehold om endringer i de oppgitte satser.

## Stipulert overtagelse

Beregnet ferdigstillelse er 18 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 19. 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.

Krigen i Ukraina og handelssanksjonene som er iverksatt, påvirker også byggebransjen i Norge i betydelig grad. Selger varsler at de får meldinger fra entreprenører om usikkerhet knyttet til tilgang på byggematerialer, både når det gjelder leveringstider, priser og produkter som er vanskelige å skaffe. Tilgang på arbeidskraft kan også bli påvirket av konflikten. Det er for tidlig å si i hvilken grad situasjonen vil påvirke prosjektet Smelteverket 1. Kontrakten er regulert av bustadoppføringslova. Det følger av § 11 i denne loven at selger må varsle en fristforlengelse «uten ugrunnet opphold». Da fremdriften i prosjektet kan bli påvirket, vil selger derfor allerede nå formelt varsle om en mulig fristforlengelse. Fristforlengelse betyr at boligen kan bli ferdigstilt senere enn utløpet av den tremånedersperioden selger har opplyst, og at overtakelse derfor i tilfelle må utsettes. Utsatt ferdigstillelse etter en fristforlengelse gir ikke boligkjøper krav på dagmulkt eller annen erstatning

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 bekref-

ter 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 overtagedato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider 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 overtakelse, 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.

### Leie-til-eie

Nordr arbeider med boligsosiale tiltak som en del av sitt samfunnsansvar. For at flere skal ha muligheten til å eie egen bolig har de ambisjoner om å tilby leie-til-eie. Det kan bli tilbudt et begrenset antall leiligheter i prosjektet med denne type kontrakt i løpet av Q3/Q4 2022.

### 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

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

1919/900443-1/107 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

Ovennevnte heftelser er forsøkt innhentet fra Statsarkivet, de heftelser som er funnet har dessverre et innhold som for megler ikke er mulig å tyde. Ta

kontakt med megler dersom det er ønskelig å få forelagt disse. Noen av heftelsene er ikke funnet i Statsarkivet.

1969/302128-1/107 14.02.19689BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Klausul med hensyn til tillatt byggearbeide vedk. d6 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 31.12.09



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. Bnr 53 eksisterer ikke lenger, og det har ikke lyktes megler å forstå innholdet i denne heftelsen.

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. Bnr 53 eksisterer ikke lenger, og det har ikke lyktes megler å forstå innholdet i denne heftelsen.

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. Turveg/grøntdrag er beliggende på annen del av den fradelte eiendommen.

2005/27588-2/107 08.12.2005 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om rett til å benytte turvegtrasè og grøntdrag Rettighetshaver Allmenheten GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5001 GNR: 415 BNR: 17 m.fl. Turveg/grøntdrag er beliggende på annen del av den fradelte eiendommen.

2020/2717458-1/200 08.07.2020 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE, BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT; gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger samt tilgang ved utførsel av vedlikehold. Adkomstrett til egen eiendom.

2020/3122034-2/200 05.10.2020, BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT; gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger, samt tilgang ved utførsel av vedlikehold. Adkomstrett til egen eiendom for bnr 285 («Verkstedet»), samt adkomst fra Stjørdalsveien for varelevering til eiendommen.

2021/378501-2/200 30.03.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT for gnr 415 bnr 282 (Verkstedgården 2); Rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger, samt tilgang ved utførsel av vedlikehold. Felles plikt til vedlikehold av felles vegger. Adkomstrett for Verkstedgården 2 over eiendommen.

2021/862849-1/200 13.07.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT for gnr 415 bnr 281 (Verkstedgården 1); rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold

av egne bygninger, samt tilgang ved utførsel av vedlikehold.

2021/990279-2/200 13.08.2021 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT for gnr 415 bnr 285 (Verkstedet); gjensidig rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger, felles vegger, samt tilgang ved utførsel av vedlikehold.

2022/571941-2/200 30.05.2022 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK, ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER, BEBYGGELSE OG ADKOMSTRETT for gnr 415 bnr 287, 288, 289 og 290 og 291 (diverse byggetrinn på Lilleby); rett til å ha liggende bebyggelse i felles eiendomsgrense med plikt til vedlikehold av egne bygninger, samt tilgang ved utførsel av vedlikehold.

Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.

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

Leilighet 0206 og 0207 vil ha tinglyst rett til terrasse på taket til trappehuset. Dette arealet er beliggende på fellessameiets areal, gnr 415 /bnr, jfr vedtektene pkt 3-1(9).

#### **Forholdet til endelige offentlige planer**

Eiendommen omfattes av Detaljregulering: R20160031 datert 06.09.2018. Overordnet plan for hele området: R20090017 datert 26.09.13. Smelteverket er benevnt som felt/område B4 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 innsendt, og er ved utarbeidelse av dette dokumentet til behandling. Søknaden er utformet iht. gjeldende reguleringsplan uten dispensasjon.

### 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 200,- pr BRA
    - Felles grønt kr 125,- pr matrikkelenhet (pr leilighet)
    - Parkeringsplass kr. 500,- pr. p-plass.
    - Bod i kjeller kr 125,- pr. bod.
- Parkeringskjeller og felles grønt vil bli overkjøpt 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 sameiene kr 2 500,- (forskutteres av selger)
- Startkapital eierseksjonssameiet kr 12 500,-
- Startkapital Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 5 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.

### 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 bygglånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter verddivurdering 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 hjemmels-haver til seksjonen, og trenger samtykke fra hjemmels-haver 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 prosjekt-illustrasjoner 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. videre-salg 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 Bustadsoppføringslova §§ 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 toleransekrav 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:

- a) At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning innvilges for prosjektet, og at igangsettingstillatelse er gitt.
- b) At det totalt forhåndsselges 60 % av salgsverdi av boligene i «Smelteverket 1»
- c) At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- d) Det tas forbehold om at selger vedtar/beslutter byggestart

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Ovennevnte forbehold må avklares innen 31.03.2023

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., tinglysingsgebyrer 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 oppfyller 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 (dekningsalg). 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 prisliste
- 2) Deklarasjon datert november 22
- 3) Salgstegning ikke datert, fra prospekt
- 4) Selgers prospekt datert juni 22
- 5) Budsjett datert 05.05.22 – fås ved henvendelse til megler
- 6) Utkast til Vedtekter sameiet – fås ved henvendelse til megler

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: 16.06.22  
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 prisliste som finnes på [dnbeidendom.no](http://dnbeidendom.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**

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for 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 ytelse 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 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).

#### **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 konkurransedyktige 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 til kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

#### **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](http://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.





# 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/Fagansvarlig  
920 23 198  
kristian.dahl-andersen@dnbeiendom.no

**Tonje Følstad**  
Prosjektmeidler  
980 40 191  
tonje.folstad@dnbeiendom.no