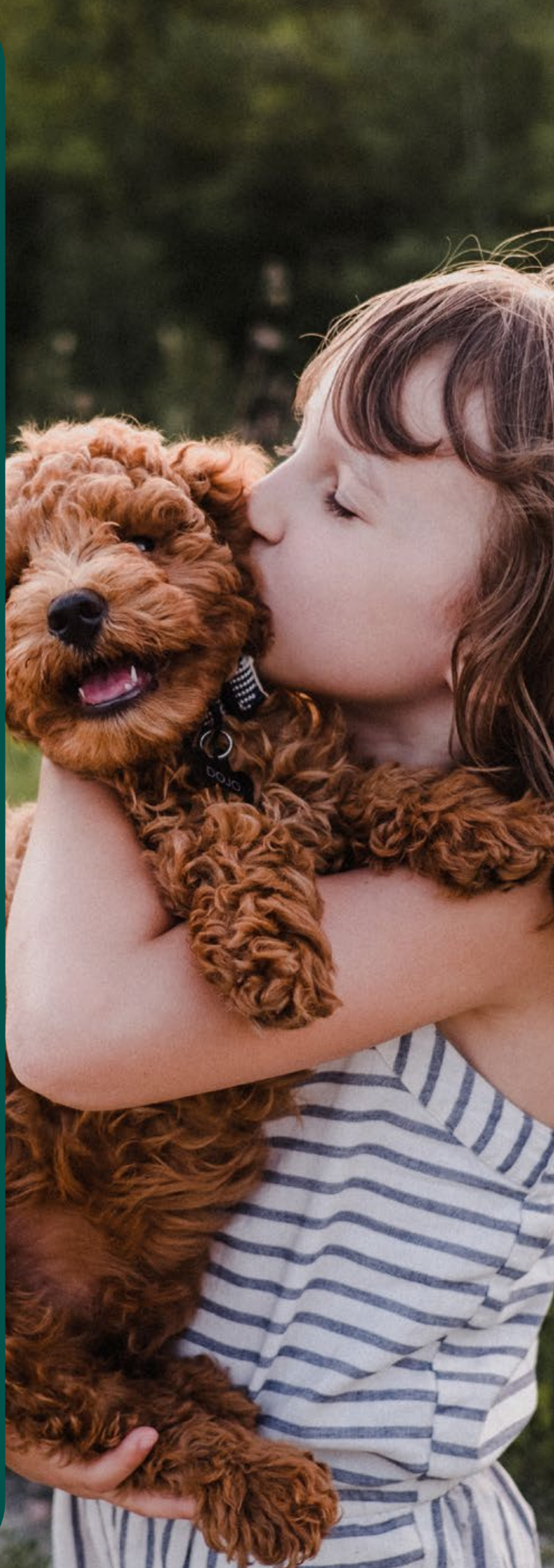


Flatåsenga, Trondheim  
2- og 3-roms leiligheter  
Hus A og B



## Kontaktinformasjon

### **Regionskontor**

OBOS Block Watne Trøndelag  
Ranheimsvegen 9, 7044 Trondheim

### **Salgskonsulent**

Bernt Skarsvaag  
bs@hem.no  
979 83 242

Fredrick Søbstad  
fs@hem.no  
986 45 628





Tenk deg følelsen når du vrir om  
nøkkelen til din splitter nye bolig for  
aller første gang.

Du går inn i gangen, inn over gulvet i  
stua og stikker hodet inn på kjøkkenet.  
Du stryker hånden over benkeplaten, og  
konstaterer at alt fra skaplass til komfyr  
og fliser er som avtalt.

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block  
Watne så får du en moderne bolig med  
god standard, bygd med basis i solid  
norsk håndverkstradisjon. Vi jobber mål-  
rettet for at våre boliger skal tilfredsstill  
både dagens og morgendagens krav til  
standard. Slik har vi oppfylt boligdrøm-  
mer over hele landet i flere tiår, og det  
skal vi fortsette med.

Et gjennomtenkt boligprosjekt handler  
om så mye mer enn selve boligen. Det  
handler minst like mye om å bygge  
gode nabolag. Derfor legger vi i OBOS  
Block Watne betydelig vekt på å utvikle  
omgivelsene rundt din nye bolig. Våre  
boligprosjekter skal ha godt samspill  
med naturen, og vi skal tilrettelegge for  
sosiale soner hvor beboere kan møtes.

Vi tenker på alt fra beliggenhet, material-  
valg, planløsning, transportmuligheter  
og sikkerhet til det sosiale. Slik skaper  
vi drømmeboligen. For når vi bygger  
boliger, skaper vi mer rom for livet.

Bjørn Einar Skoglund  
Administrerende direktør  
OBOS Block Watne AS

# Innhold

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Funksjonelle leiligheter nær turområder        | 6  |
| Kjøkken og bad                                 | 14 |
| Fordelene med en ny bolig                      | 15 |
| OBOS Block Watne standard                      | 16 |
| Min side                                       | 17 |
| Med naturen rett ved                           | 18 |
| Smart å bo i et sameie                         | 24 |
| Nabolagsprofil                                 | 26 |
| Situasjonskart                                 | 28 |
| Fasader                                        | 29 |
| Plantegninger                                  | 32 |
| Eiendommen fra A til Å – bolig under oppføring | 60 |
| Leveransebeskrivelse – Flatåsen, Hus A og B    | 70 |
| Et selskap i OBOS                              | 76 |
| Helt ny bolig fra OBOS Block Watne             | 79 |



Type bolig  
**Blokkbebyggelse**



Antall boenheter  
**55**



Innflyttingsklart  
**Etter avtale**



Energimerking  
**Grønn B og C**

## Bo moderne i en attraktiv leilighet med balkong.

I Høyden på Flatåsenga bygger vi 2- og 3-roms leiligheter med kort vei til kollektivtransport, skoler og flotte naturområder. Her kan du velge blant 55 ulike leiligheter, omgitt av grønne fellesområder, turveier og gode fritidstilbud. De aller fleste leilighetene får balkong, terrasse eller fransk balkong, og alle får tilgang til hyggelige uteområder.

# Funksjonelle leiligheter nær tur-områder

Flytt rett inn i en moderne 2- eller 3-roms leilighet. I Høyden på Flatåsenga skal det bygges 55 leiligheter med gangavstand til kollektivtilbud, Bymarka og Granåsen.

Her bor du enkelt og komfortabelt, med garasjekjeller og heis rett opp til etasjen, kollektivtilbud like ved og gode solforhold. Velg mellom 2- og 3-roms leiligheter – med smarte planløsninger og gode uteplasser der du kan nyte solskinnsdagene.

## Alt du trenger i nærheten

Det blir moderne og funksjonelle boliger med gode uteområder. Leilighetene har planløsninger som legger til rette for sosiale soner både inne og ute.

Flatåsenga ligger sentralt, med kort vei til butikker, barnehager, skole og et bredt utvalg av fritidstilbud.

For de aktive er det kort vei til både Bymarka og Granåsen idrettspark. Området byr også på grønne omgivelser, turveier og gode områder for lek og rekreasjon.

## Leilighetene

Alle leilighetene har varierte planløsninger med ett til to soverom. De fleste har terrasse, balkong eller fransk balkong. Alle får åpen stue- og kjøkkenløsning, entré og bad.

I garasjekjelleren finner du sportsboder, og det er mulig å kjøpe P-plass så lenge det er ledige plasser.



## Fremtidens løsninger

OBOS Block Watne jobber systematisk med miljøtiltak i hverdagen. Din nye bolig har lavt energiforbruk og vil få godt isolerte konstruksjoner i gulv, yttervegg og tak. Oppvarming skjer via energi-effektiv fjernvarme.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning sørger for nødvendig utlufting av boligen. Siden det er krav til at dagens boliger skal ha lav luftlekkasje, vil dette anlegget være avgjørende for innneklima og boligens kvalitet over tid. Filtrering av inneluft, og gjenvinning av energien i luften som trekkes ut av boligen, bidrar til et godt innneklima og reduserer oppvarmingskostnadene for boligen.

↑  
Moderne utvendige fasader.  
→  
Nær Bymarka og Granåsen



Leil.nr. A-405



Illustrasjon

Leil.nr. A-402



Illustrasjon





Illustrasjon

## Kjøkken fra HTH

Kjøkken og bad er kanskje boligens to viktigste rom. Derfor leveres alle boliger fra OBOS Block Watne med stilren kvalitetsinnredning. På kjøkkenet leveres denne fra HTH, mens badet utstyres med moderne løsninger som sikrer et funksjonelt og estetisk uttrykk.

### «Det må kunne gjøres bedre»

Dét var utgangspunktet da de danske brødrene Haahr grunnla HTH i 1966, etter å ha jobbet i årevis med kjøkkenløsninger de mente ikke imponerte. Filosofien gjennomsyrrer fortsatt HTH slik det er i dag. I solid håndverkstradisjon leverer de den førsteklasses kvaliteten og elegansen som er så sterkt assosiert med dansk design, til gode konkurransedyktige priser. Kjøkkene bygges med omtanke for både mennesker og miljø, og er sertifisert av Dansk Inneklima Mærkning.

#### Det moderne liv krever sitt kjøkken

HTHs kjøkken er bygget for det moderne liv. Kvaliteten er gjennomtestet, med nyskapende detaljer og lekker design som innbyr til bruk og innfrir alle praktiske behov. Kjøkkenet knytter oss sammen i en hektisk hverdag. Dette er boligens knutepunkt.

#### Hvitevarer

Kjøkkeninnredningen kommer med ferdig integrerte hvitevarer fra anerkjente leverandører.

#### Bad som gjør hverdagen enklere

Badet kombinerer komfort og funksjon med moderne løsninger som gir en god start på dagen. Det vil bli lagt tilrettelagt for valgmuligheter av farger på innredningen.

Badet har flislagte vegger og gulv med varme, samt vegghengt toalett og dusjhjørne i herdet glass.



Illustrasjon

## Fordelene med en ny bolig

Kjøper du ny bolig fra OBOS Block Watne får du et hjem hvor det er lagt vekt på en gjennomgående god standard.

Å flytte inn i en nøkkelferdig bolig fremkaller følelsen av noe som er gjennomtenkt og av solid kvalitet. Det er trygt og oversiktlig å velge en helt ny bolig fra OBOS Block Watne, hvor du blant annet får:

#### Kvalitetsparkett

Vakkert og helt naturlig: gulvet er et sentralt element i en gjennomtenkt interiørstil. Ditt nye hjem kommer med parkett i hvitlasert eik i alle tørre rom.

#### Vannstoppesystem

Med vannstoppesystem stenges vannet automatisk ved lekkasje eller fukt. Innvendige vannledninger legges som rør-i-rør — en ytterligere sikkerhet mot vannlekkasjer.

#### Ferdigmalte vinduer og dører

Alle dører og vindusrammer leveres ferdig fabrikk malt. Dette gir økt holdbarhet på malingen som betyr at det tar lenger tid før du må finne frem malingskosten.

#### Gjennomtenkt planløsning

Våre arkitekter tegner gode og gjennomtenkte planløsninger tilpasset en moderne levemåte. I dag ønsker vi oss åpne løsninger og store rom, og OBOS Block Watnes boliger er utformet slik at du får en optimal løsning.

#### Smarte løsninger

Alle OBOS Block Watnes boliger vil ha balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Det sikrer maksimal energibesparing, noe som er til glede for både mennesker og miljø. Boligen leveres naturligvis også med fiberoptisk kabel for nett og tv.



Illustrasjon

#### Fremtidens membran

Badene bygges med dokumenterte systemer og membranløsninger bak flisene. Dette sikrer et trygt og vanntett baderom som tilfredsstiller alle krav. Resultatet er et bad med dokumentert sikkerhet og den levetiden du forventer.

#### Skreddersy ditt nye hjem

Påvirk utformingen av din nye bolig ved å skreddersy både standarder og farger. Hvor store valgmuligheter du har avhenger ofte av hvor langt byggeprosessen har kommet. Noe kan endres, annet kan ikke. Salgskonsulenten informerer deg om hvilke muligheter som finnes for din bolig. Når du har bestemt deg, oppsummeres alt på et bestillingsmøte, og deretter inviteres du til forhåndsbefaring for å sikre at alt blir som avtalt.

# OBOS Block Watne standard

Boligene leveres  
nøkkelferdige med  
god standard og inne-  
holder blant annet:

- Parkett i hvitlasert eik på gulvet i alle rom
- Varme i badegulv
- HTH kjøkken med flotte detaljer
- Integrerte hvitevarer fra anerkjente leverandører
- Baderomsinnredning tilsvarende den på baderomsbildet
- Kvalitetskraner
- Vegghengt toalett
- Automatisk vannstopper
- Utvendig belysning
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Parkeringsplasser i kjelleren er tilgjengelige for kjøp etter "først til mølla"-prinsippet
- Treterrasse på bakkeplan
- Utvendig tappekran på bakkeplan



# Min side

Finn alt om din bolig

Som kunde hos oss får du  
eksklusiv tilgang til «Min Side»

Når du kjøper en ny bolig fra OBOS Block Watne får du full tilgang til din bolig digitalt. Min side er en innloggingsportal på våre nettsider hvor du finner all informasjon om boligen, dokumentene som hører til og fremdriftsplanen som foreligger for dette prosjektet.

Siden vil gi deg større trygghet og et større innblikk i prosessen fra kjøp, til byggeprosessen og hele veien til du overtar boligen. Det tar tid å bygge en bolig fra grunnen av, men med en digital oversikt vil det være enklere for deg å forholde deg til ventetiden som oppstår i en prosess som denne.

### Fremdrift

Min side får gode tilbakemeldinger fra våre kunder, både de som bor i samme område som de skal flytte til, og ikke minst de som bor langveis fra. Under fremdrift får du vite hvordan vi bygger din nye bolig fra første spadetak. Her finner du også bilder fra boligen under byggeperioden.

### Bruksanvisninger

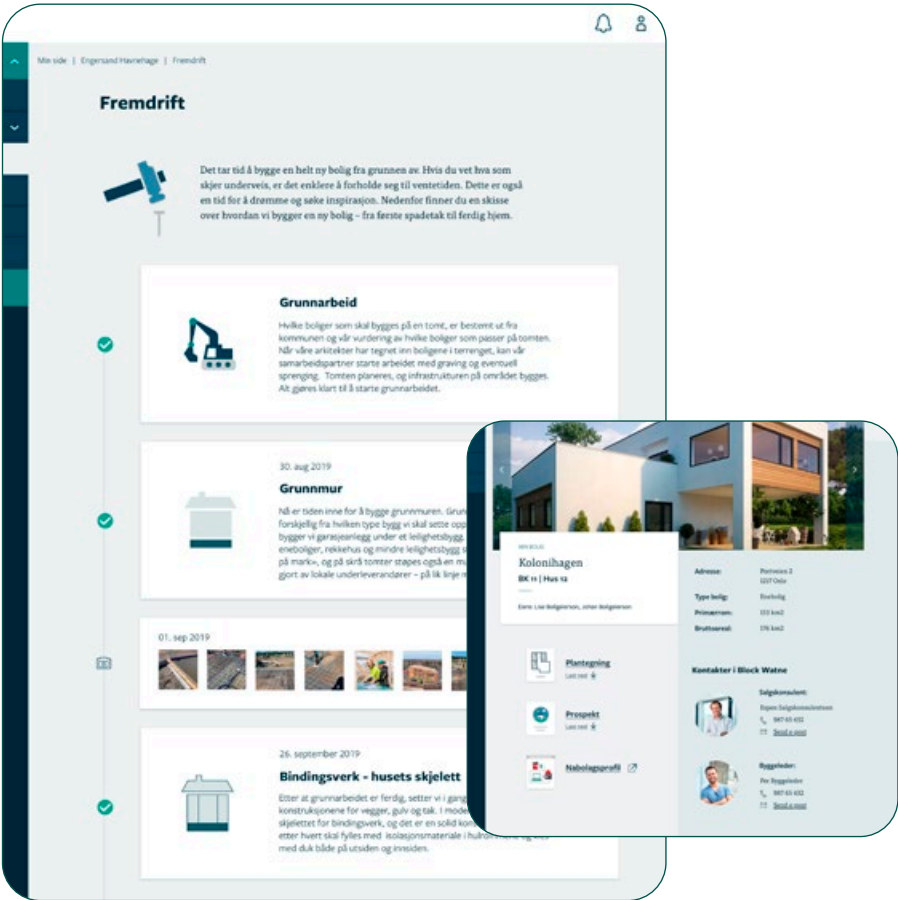
For å beholde boligens kvaliteter og levetid så lenge som mulig er det viktig at du bruker den riktig. Derfor har vi lagt ut nyttige videoer med tips og instruksjoner fra våre underleverandører. Dette vil være gode hjelpemidler når du skal ta i bruk boligen.

### Reklamasjoner

Som kunde hos OBOS Block Watne har du full reklamasjonsrett i fem år. Oppdager du feil eller mangler i din nye bolig kan du enkelt reklamere for dette via reklamasjonsskjemaet på Min side. Her kan du også følge fremdriften i din sak.

### På Min Side kan du

- se kontrakten din
- se kontaktpersonene dine hos OBOS Block Watne
- følge fremdriften av boligen din
- se bilder fra byggeprosessen
- se hvilke møter vi vil ha sammen, og hva som kan være lurt å tenke på før disse møtene
- finne nyttige videoer og bruksanvisninger til boligen din
- reklamere for feil i boligen din
- finne all informasjon om blant annet kjøkkeninnredning, malingsfarger etc.



# Med naturen rett ved

På Flatåsenga forenes natur- opplevelser med en enkel og praktisk hverdag.

På grensen til marka ligger Flatåsen. Her er bebyggelsen samlet rundt store, grønne fellesområder. Sammenhengende, bilfrie uterom gir gode møteplasser og et behagelig bomiljø, samtidig som nabolaget viderefører områdets gårdstunspreg. Resultatet er et rolig og godt sted å bo.

## Et grønt pusterom

En sentral tursti knytter Flatåsen til marka gjennom et grønt belte. Her finner du en rekke turstier, blant annet langs Leirelva. Nærheten til Bymarka og Granåsen gjør området ideelt for familier som elsker friluftsliv. Flatåsen oppmuntrer til aktivitet og spennende dager - både Granåsen skistadion, Saupstad skistadion og Dalgård idrettsanlegg ligger en kort sykkel- eller biltur unna. På regnværsdager kan dere ta turen til Husebybadet med blant annet idrettsbasseng, boblebad og plaskebasseng.

## Med alt du trenger i nærheten

Her får du gangavstand til butikker, barnehager, barne- og ungdomsskole. Det er lagt opp til trygg sykkel- og gangvei, slik at det er lett å komme seg rundt. Det er hele tre videregående skoler i

→ Nærheten til marka gir ypperlige muligheter for aktivitet i naturen.

området. Flatåsen ligger i nærheten av viktige arbeidsplassområder, som det er lagt opp sykkelveier til. I tillegg er det en bussholdeplass i umiddelbar nærhet, med trafiksikre gangforbindelser til øvrige holdeplasser.

Du er også bare en kort biltur unna Heimdal sentrum, med et mangfold av butikker, restauranter og togstasjon.



↑ Grøntområdene gir plass til både lek og avslapning.

← Bli en del av et sosialt fellesskap.

Leil.nr. A-405



Illustrasjon

Flatåsenga - et godt sted å bo.



# Smart å bo i et sameie

En ny bolig i et sameie er et trygt valg. Høyden Flatåsenga, Hus A og B er et boligsameie bestående av flere bygg med totalt 55 eierseksjoner. Leilighetene får balkong eller terrasse, og det er mulighet for egen parkeringsplass.

Når du kjøper en bolig i et sameie, blir du seksjonseier. Det betyr at du eier en sameieandel som gir deg enerett til din egen bolig, samtidig som du har rett til å bruke fellesarealene sammen med de andre beboerne. Du er en del av et godt organisert fellesskap som gir deg en enklere og tryggere hverdag både når det gjelder vedlikehold og økonomi.

## Forvaltning og fellesskap

Sameiet vil ha en valgt forretningsfører som organiserer stiftelsen og den økonomiske forvaltningen. Som seksjonseier har du ansvar for å vedlikeholde og holde orden på din egen bolig, slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne. Sameiet har på sin side ansvaret for utvendig vedlikehold av fasader, tak, inngangspartier og fellesarealer.

Felleskostnadene betales en gang i måneden og dekker din andel av de løpende driftsutgiftene for eiendommen.

## Hvem bestemmer i sameiet?

Årsmøtet er den øverste bestemmende myndighet i sameiet. Her møtes alle seksjonseierne for å godkjenne årsregnskap og årsberetning, samt velge et styre som er ansvarlig for den daglige driften og økonomien. Styret treffer vedtak vedrørende sameiets drift, men må følge lov om eierseksjoner, vedtekter og årsmøtets beslutninger.

## Hva går felleskostnadene til?

Det betales felleskostnader hver måned for å dekke sameiets driftsutgifter. Disse består blant annet av kommunale avgifter, drift og ytre vedlikehold, bygningsforsikring, TV/internett, eventuelle vaktmestertjenester, snøbrøyting, honorar til styret og forretningsførsel. Felles forvaltning hjelper sameiet med å ta vare på dine verdier.

## Skattemessige forhold

Som eier av en seksjon i et sameie blir du lignet som selveier. Det innebærer at du har rett til fradrag for gjeldsrenter på egne



lån og formuesfradrag for boligens verdi i henhold til gjeldende regler. Det tas forbehold om fremtidige endringer i skatteloven.

## Forsikring

Sameiet forsikrer selve bygningsmassen gjennom en felles bygningsforsikring. Som seksjonseier må du selv tegne egen innboforsikring for dine personlige eiendeler og inventar.

## Uсолgte boliger – fast pris

Utbygger er forpliktet til å betale felleskostnadene for de boligene som eventuelt ikke er solgt før ferdigstillelse. Utbygger tar også alt ansvar for eventuelle overskridelser på byggekostnader og merkostnader begrunnet i prisstigning i byggeperioden, da du som kjøper av bolig har fast pris. Sameiet løper derfor ingen risiko dersom slike situasjoner oppstår.

# Nabolagsprofil

## Nabolagsprofil

5001-189/113-13

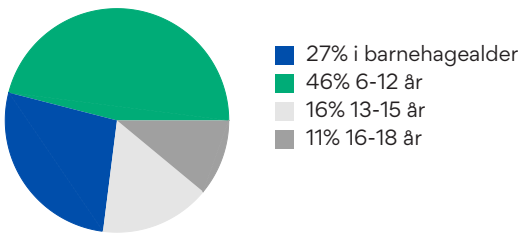
### Offentlig transport

|                             |         |   |
|-----------------------------|---------|---|
| Nordre Flatåsen             | 1 min   | 🚶 |
| Linje 16, 40                | 0.1 km  |   |
| Heimdal stasjon             | 8 min   | 🚶 |
| Linje R70                   | 3.8 km  |   |
| Trondheim S                 | 17 min  | 🚶 |
| Linje F6, F7, R60, R70, R71 | 12.8 km |   |
| Trondheim Værnes            | 35 min  | 🚶 |

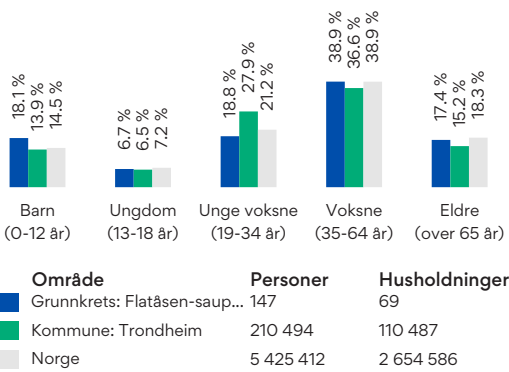
### Skoler

|                                     |        |   |
|-------------------------------------|--------|---|
| Flatåsen skole (1-10 kl.)           | 11 min | 🚶 |
| 720 elever, 40 klasser              | 0.8 km |   |
| Romolslia skole (1-7 kl.)           | 22 min | 🚶 |
| 167 elever, 13 klasser              | 2 km   |   |
| Huseby barneskole (1-10 kl.)        | 5 min  | 🚶 |
| 488 elever, 46 klasser              | 2.6 km |   |
| Heimdal Friskole (1-10 kl.)         | 5 min  | 🚶 |
| 83 elever, 8 klasser                | 2.7 km |   |
| Heimdal videregående skole          | 4 min  | 🚶 |
| 730 elever                          | 2.1 km |   |
| Kristen videregående skole - Trø... | 8 min  | 🚶 |
| 480 elever                          | 4.9 km |   |

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Aldersfordeling



### Barnehager

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| Nedre Flatåsen barnehage (1-5 ...) | 2 min  | 🚶 |
| 97 barn                            | 0.2 km |   |
| Øvre Flatåsen barnehage (1-5 ...)  | 7 min  | 🚶 |
| 44 barn                            | 0.6 km |   |
| Buenget barnehage (0-5 år)         | 12 min | 🚶 |
| 78 barn                            | 1 km   |   |

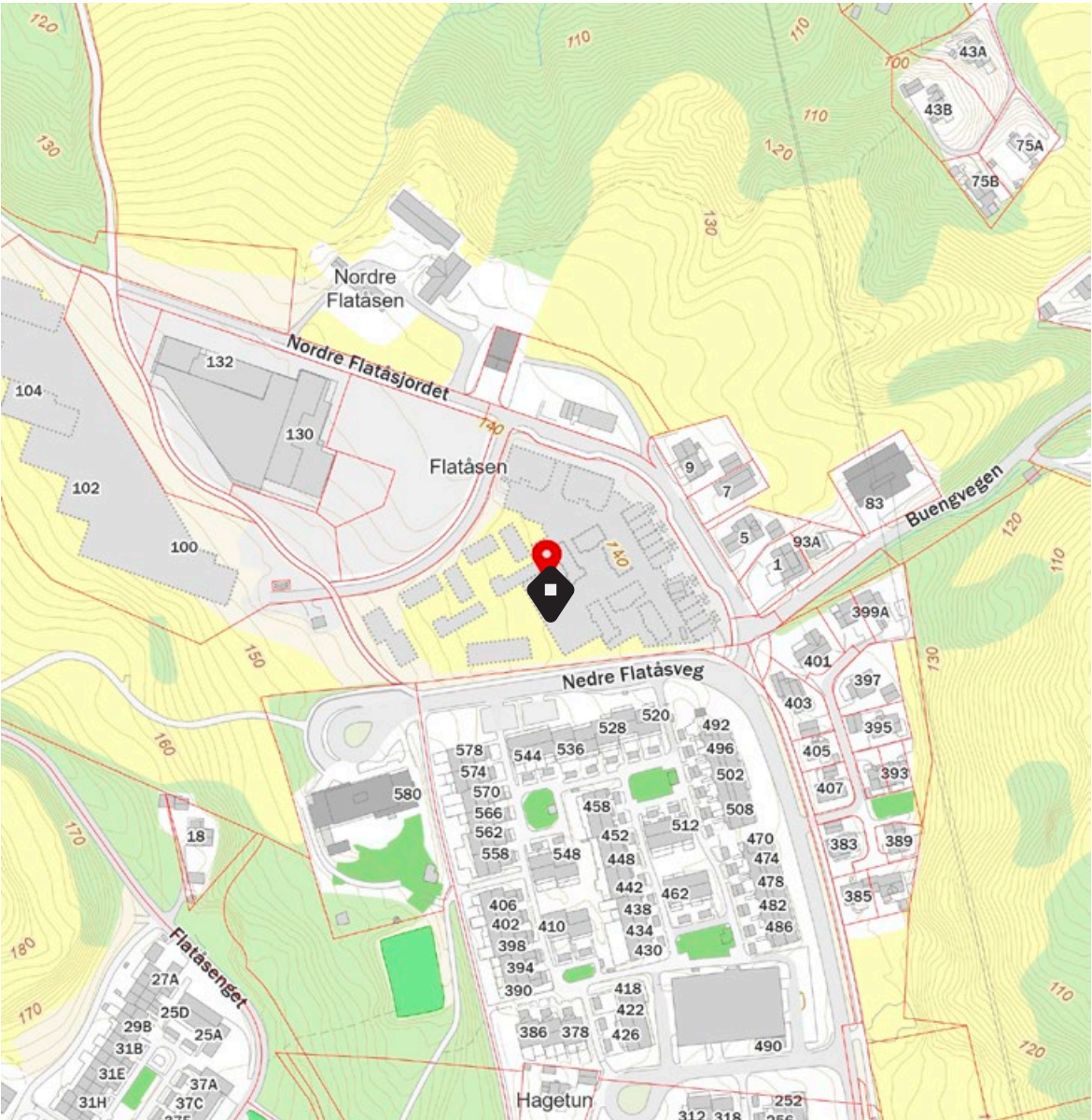
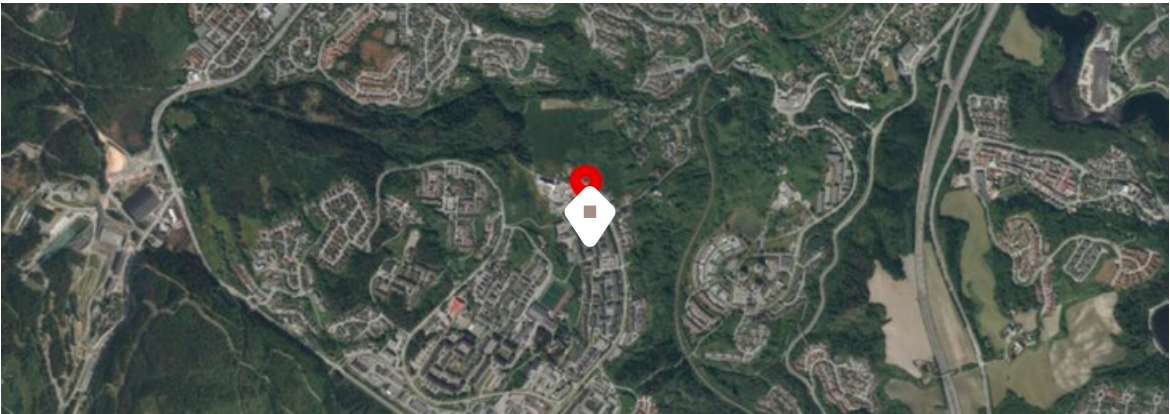
### Dagligvare

|                         |        |   |
|-------------------------|--------|---|
| Coop Extra Flatåsen     | 10 min | 🚶 |
| Rema 1000 Flatåsen      | 13 min | 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 1 km   |   |

### Sport

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| Flatåshallen og flatåsen idre... | 7 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, fotball          | 0.5 km |   |
| Buengvegen balløkke              | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill                        | 0.6 km |   |
| Fitnesspoint Flatåsen            | 16 min | 🚶 |
| 3T-Saupstad                      | 22 min | 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller OBOS Block Watne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

# Situasjonskart



# Fasade Hus A



Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot øst



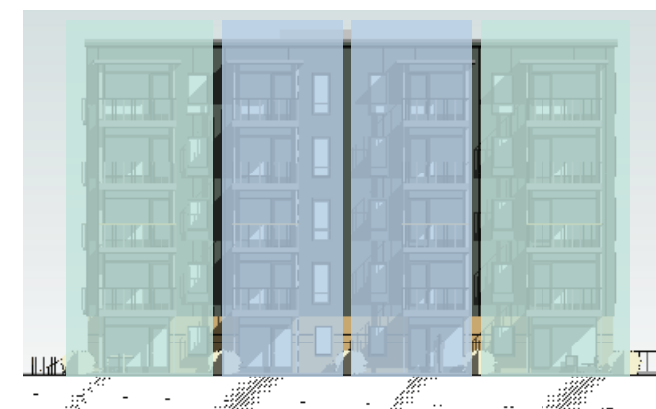
Fasade mot vest

## Farger – plantegninger

2-roms leiligheter 3-roms leiligheter



Fasade mot nord



Fasade mot sør



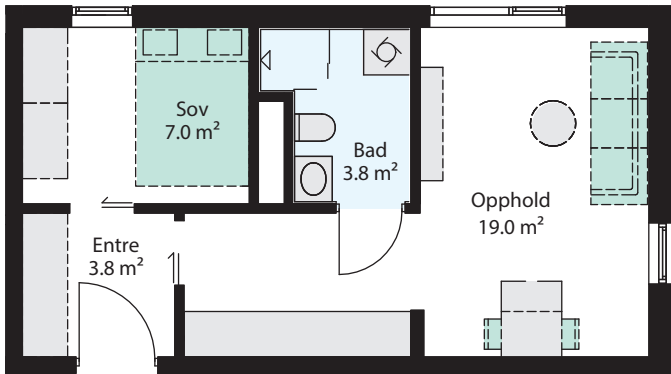
# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-101

Etasje: 1  
Soverom: 1  
Bad: 1

1. etasje



Denne plantegningen gjelder kun for A-101. Leilighetene i plan 2-5 har fransk balkong mot nord fra oppholdsrommet (kan sees på neste side).

Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-101     | 36,1 m²          |       |       |                          | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot nord.

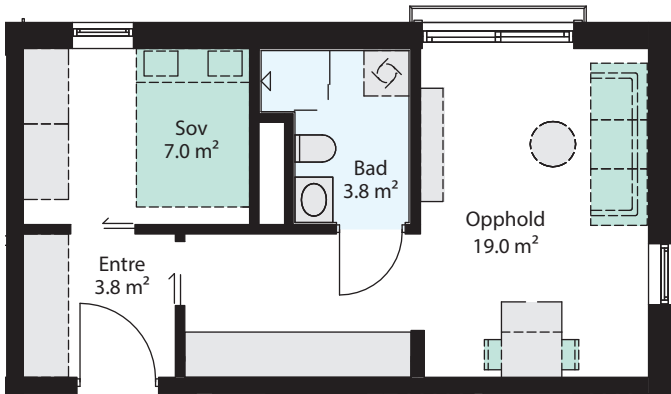
# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-201/301/401/501

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 1  
Bad: 1

2, 3, 4 og 5. etasje



Denne plantegningen gjelder for A-201/301/401/501 i Hus A. Leilighetene har fransk balkong mot nord fra oppholdsrommet.

Målestokk 1:100

Leilighet A-201/301/401/501 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-101     | 36,1 m²          |       |       |                          | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot nord.

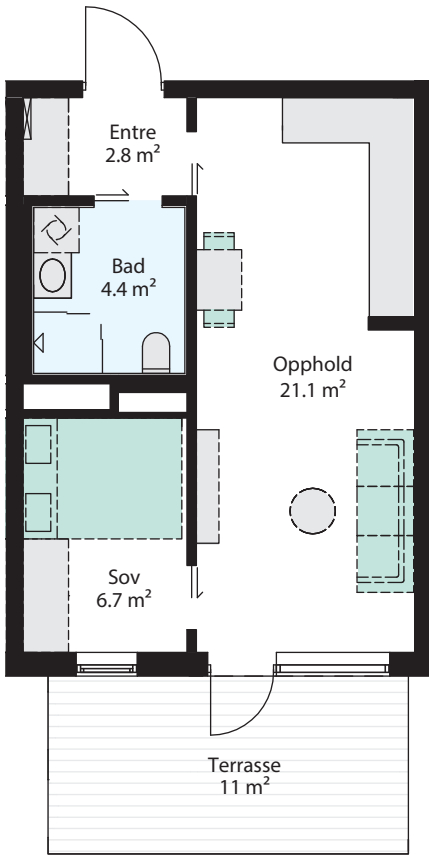
# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-103

Etasje: 1  
Soverom: 1  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-103     | 38,0 m²          |       |       | 11,2 m²                  | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot sør.

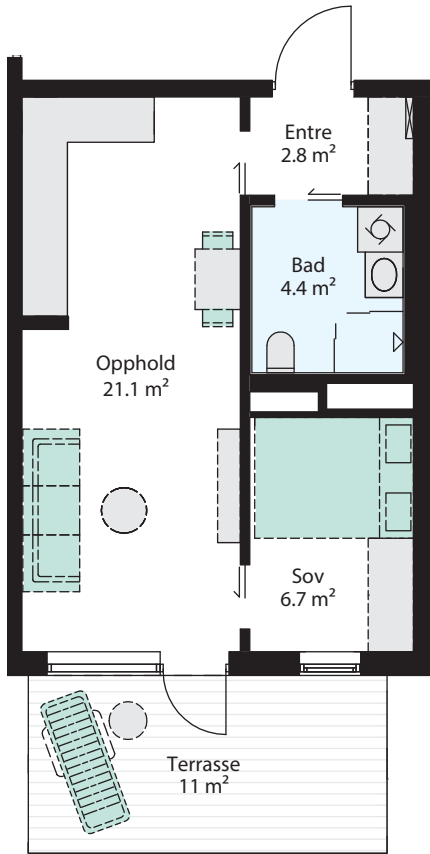
# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-104

Etasje: 1  
Soverom: 1  
Bad: 1

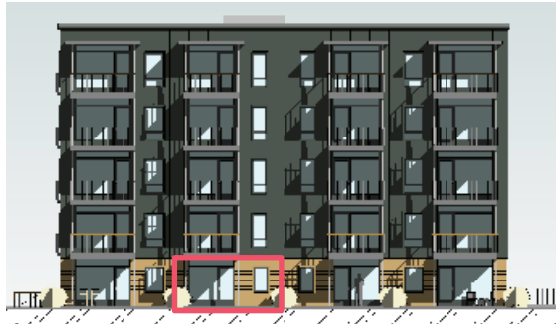
1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-104     | 38,0 m²          |       |       | 11,2 m²                  | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



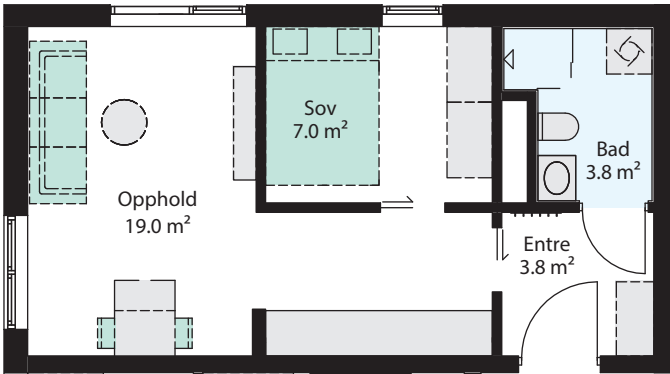
Hus A. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-106  
Etasje: 1  
Soverom: 1  
Bad: 1

1. etasje



Denne plantegningen gjeder kun for A-106. Leilighetene i plan 2-5 har fransk balkong mot vest fra oppholdsrommet (kan sees på neste side).

Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-106     | 36,1 m²          |       |       |                          | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



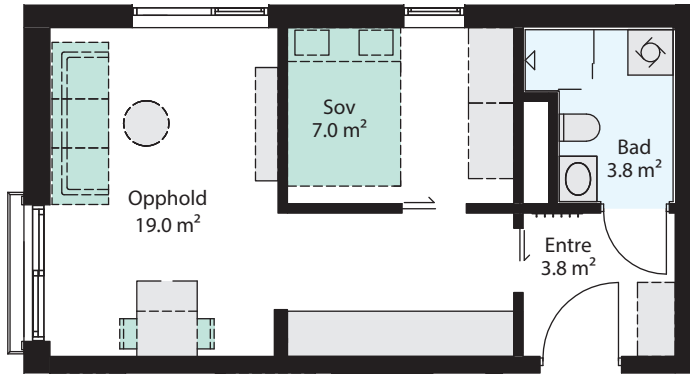
Hus A. Fasade mot nord.

# Leilighet Hus A

## 2-roms

Bolig nr: A-206/306/406/506  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 1  
Bad: 1

2, 3, 4 og 5. etasje



Denne plantegningen gjeder for A-206/306/406/506. Leilighetene har fransk balkong mot vest fra oppholdsrommet.

Målestokk 1:100

Leilighet A-206/306/406/506 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-106     | 36,1 m²          |       |       |                          | 36,1 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot nord.

# Leilighet Hus A

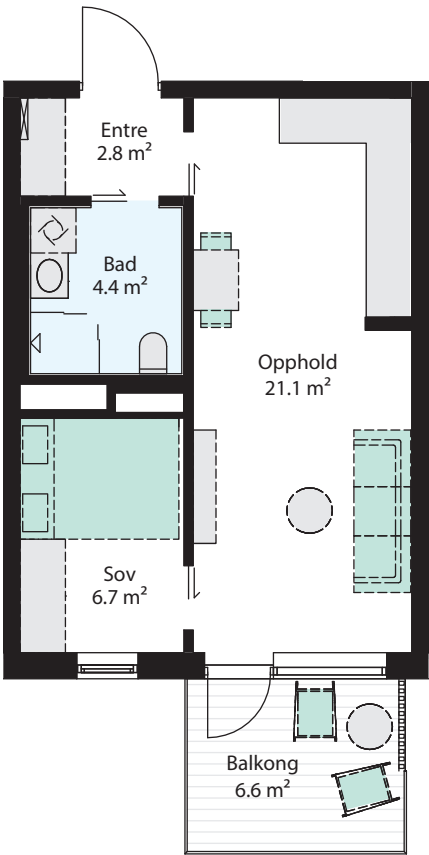
## 2-roms

Bolig nr: A-203/303/403/503

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 1  
Bad: 1

2, 3, 4 og 5. etasje

Målestokk 1:100



Leilighet A-203/303/403/503 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-203     | 38,0 m²          |       |       | 6,7 m²                   | 38,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus A

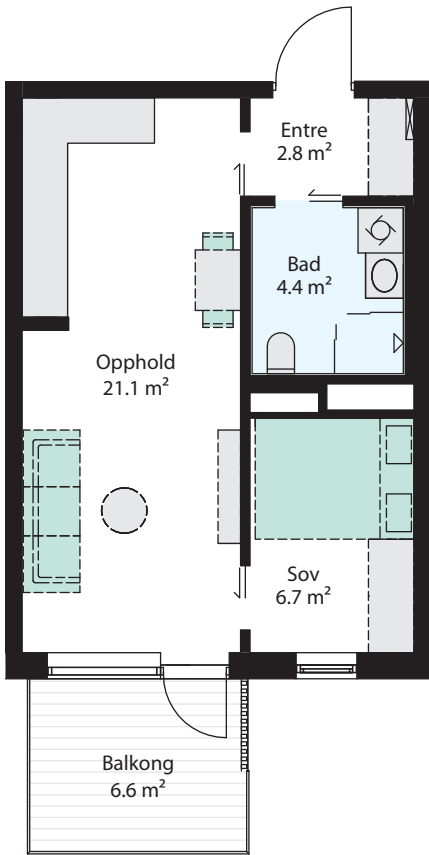
## 2-roms

Bolig nr: A-204/304/404/504

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 1  
Bad: 1

2, 3, 4, 5. etasje

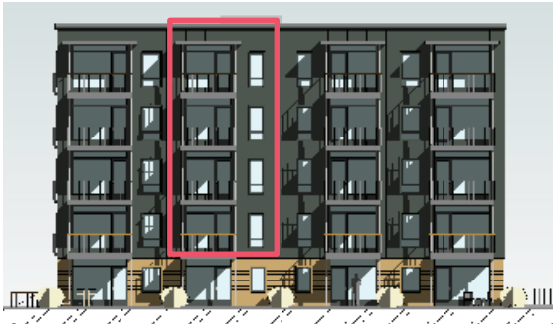
Målestokk 1:100



Leilighet A-203/303/403/503 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-204     | 38,0 m²          |       |       | 6,7 m²                   | 38,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot sør.

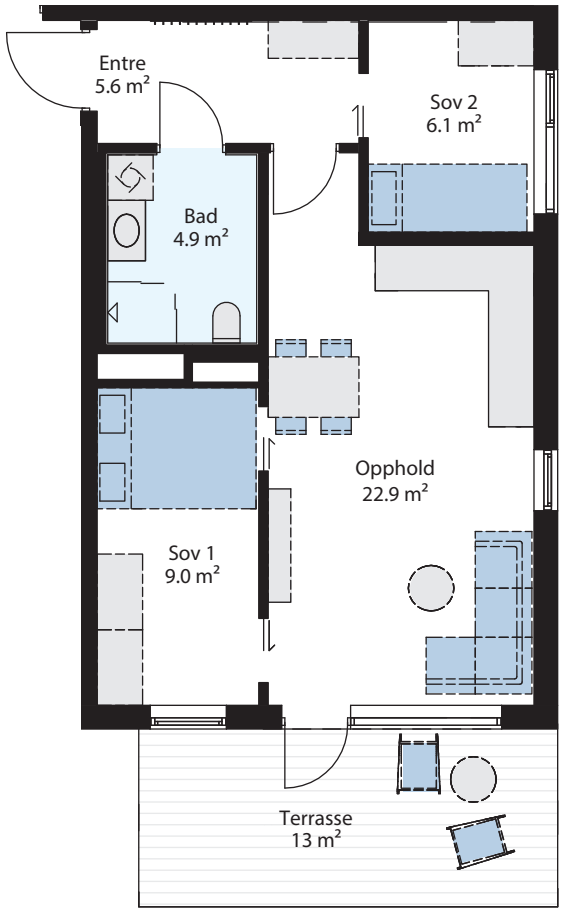
# Leilighet Hus A

## 3-roms

Bolig nr: A-102

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-102     | 52,3 m²          |       |       | 13,0 m²                  | 52,3 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot sør.

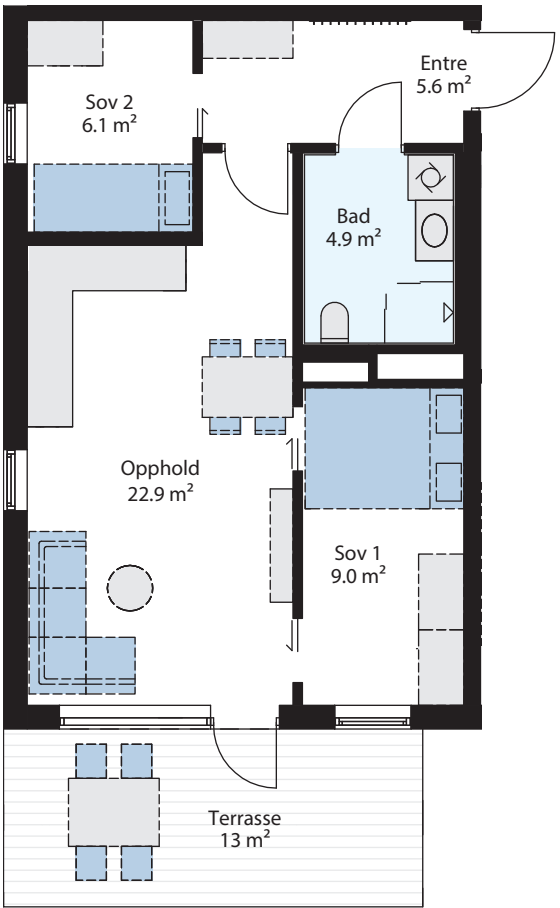
# Leilighet Hus A

## 3-roms

Bolig nr: A-105

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-105     | 52,3 m²          |       |       | 13,0 m²                  | 52,3 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



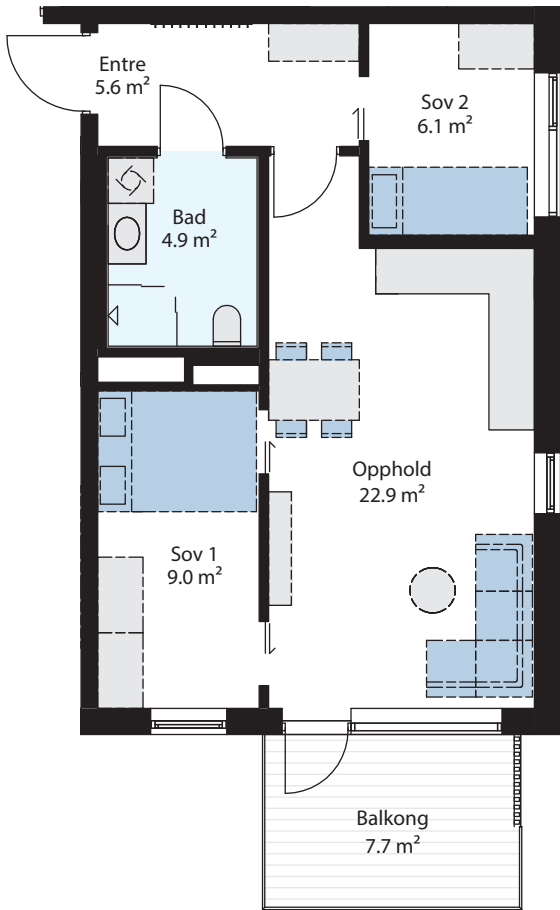
Hus A. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus A

## 3-roms

Bolig nr: A-202  
Etasje: 2  
Soverom: 2  
Bad: 1

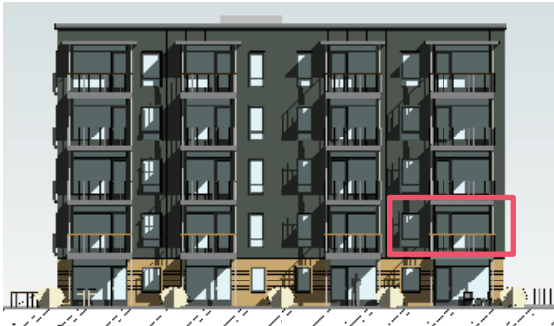
2. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-202     | 52,3 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 52,3 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



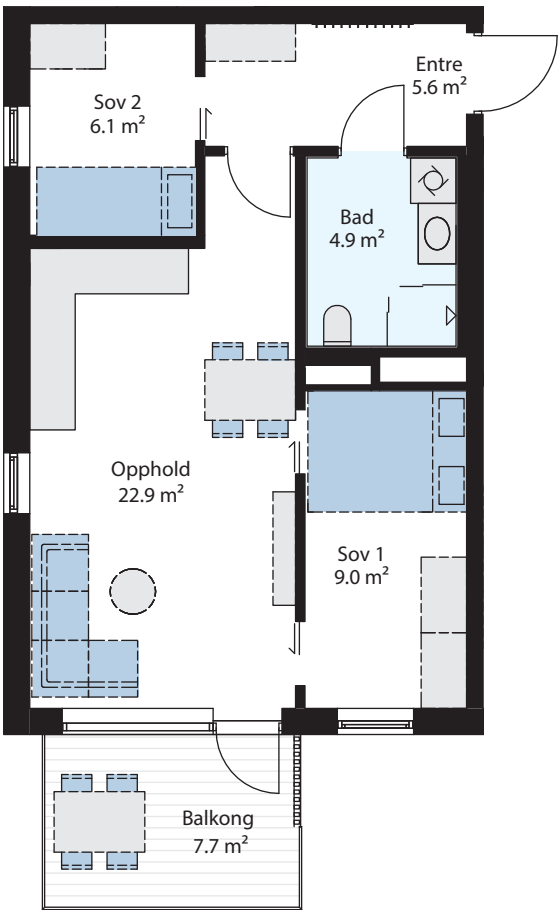
Hus A. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus A

## 3-roms

Bolig nr: A-205/305/405/505  
Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

2, 3, 4, 5. etasje

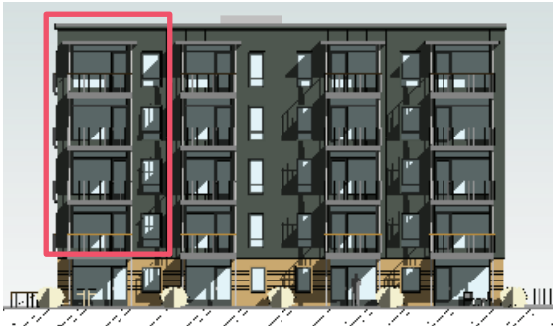


Målestokk 1:100

Leilighet A-205/305/405/505 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-205     | 52,3 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 52,3 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



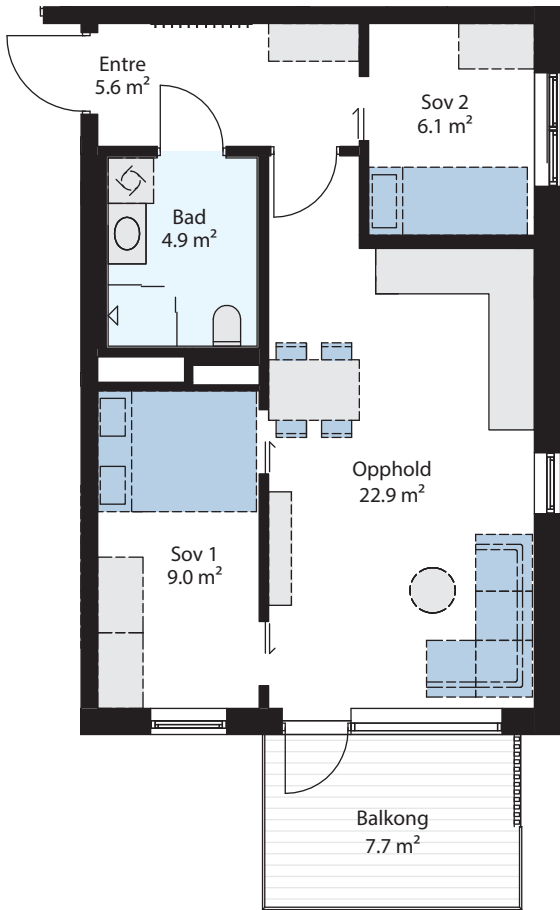
Hus A. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus A

## 3-roms

Bolig nr: A-302/402/502  
Etasje: 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

3, 4, 5. etasje



Målestokk 1:100

Leilighet A-302/402/502 i Hus A er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| A-202     | 52,3 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 52,3 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus A. Fasade mot sør.



# Fasade Hus B



Fasade mot nord



Fasade mot sør



Fasade mot øst



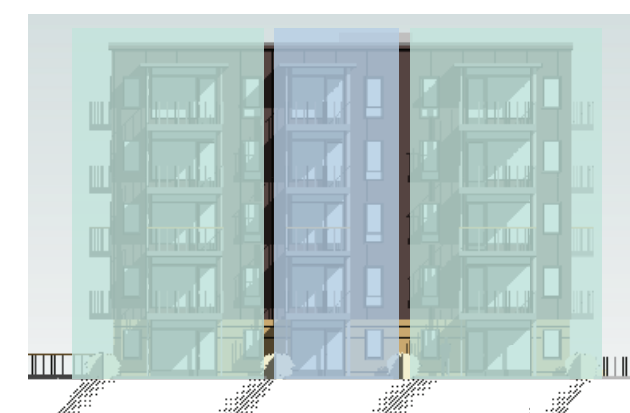
Fasade mot vest

## Farger – plantegninger

2-roms leiligheter 3-roms leiligheter



Fasade mot nord



Fasade mot sør

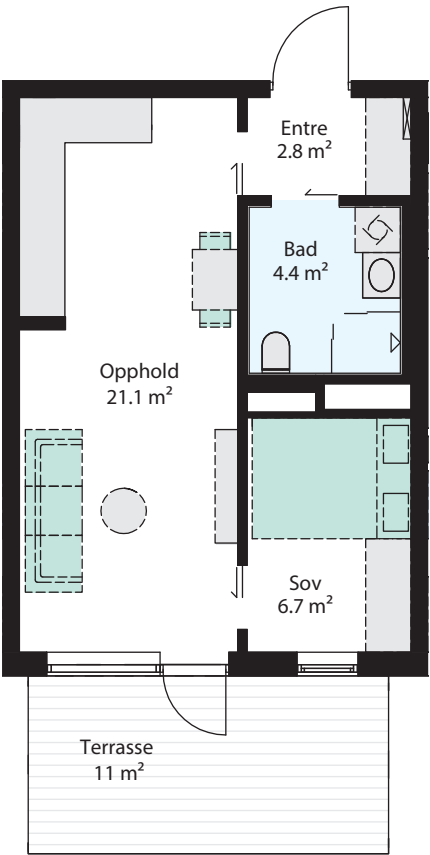
# Leilighet Hus B

## 2-roms

Bolig nr: B-103

Etasje: 1  
Soverom: 1  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100



Hus B. Fasade mot sør.

For forklaring av areal-begreper, se siste side

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-103     | 38,0 m²          |       |       | 11,2 m²                  | 38,0 m² |

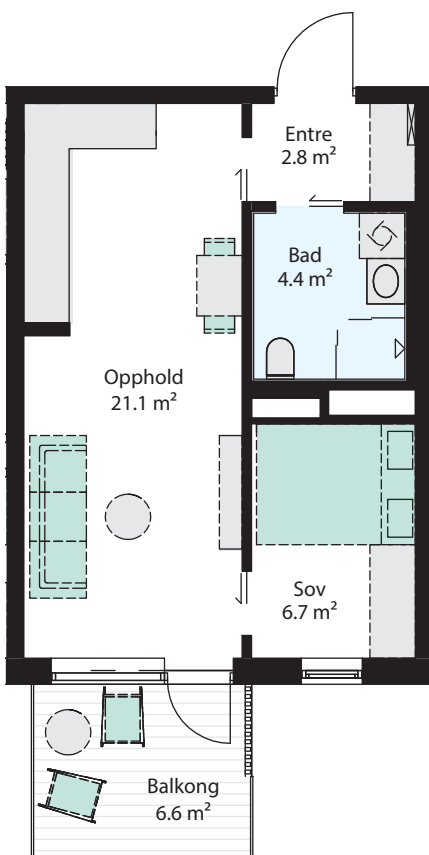
# Leilighet Hus B

## 2-roms

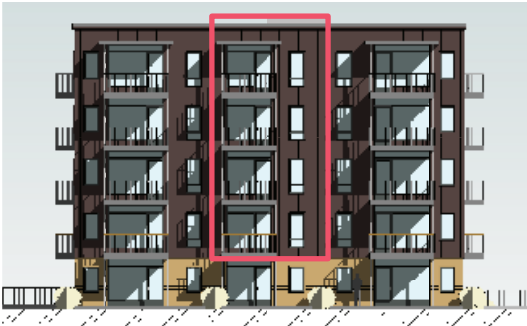
Bolig nr: B-203/303/403/503

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 1  
Bad: 1

2, 3, 4 og 5. etasje



Målestokk 1:100



Hus B. Fasade mot sør.

Leilighet B-203/303/403/503 i Hus B er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-203     | 38,0 m²          |       |       | 6,7 m²                   | 38,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side

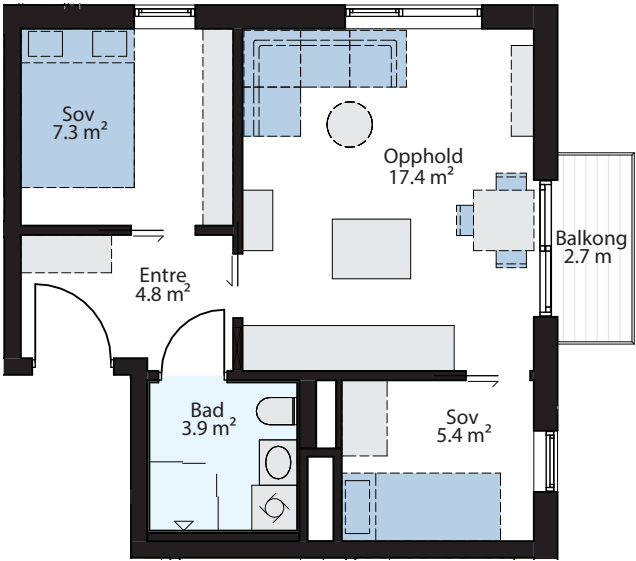
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-101

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-101     | 42,0 m²          |       |       | 2,7 m²                   | 42,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot nord.

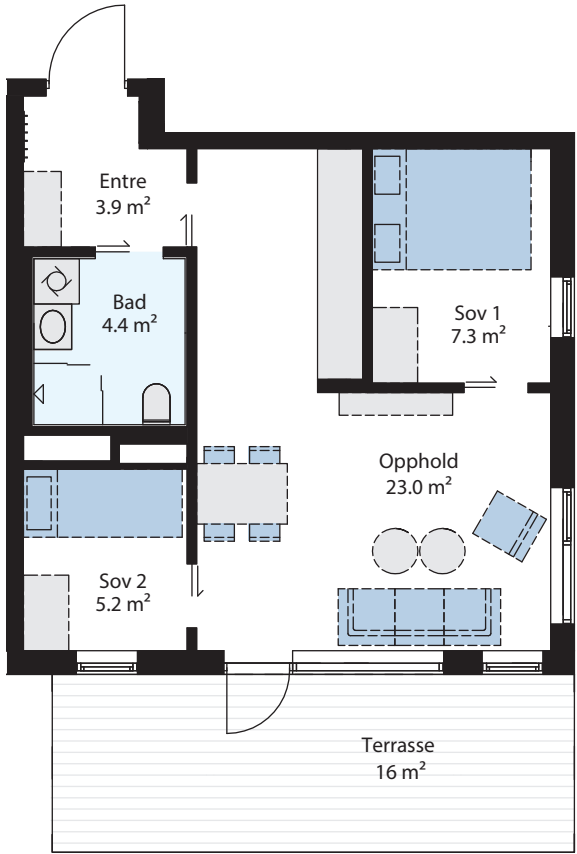
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-102

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-102     | 47,5 m²          |       |       | 16,0 m²                  | 47,5 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot sør.

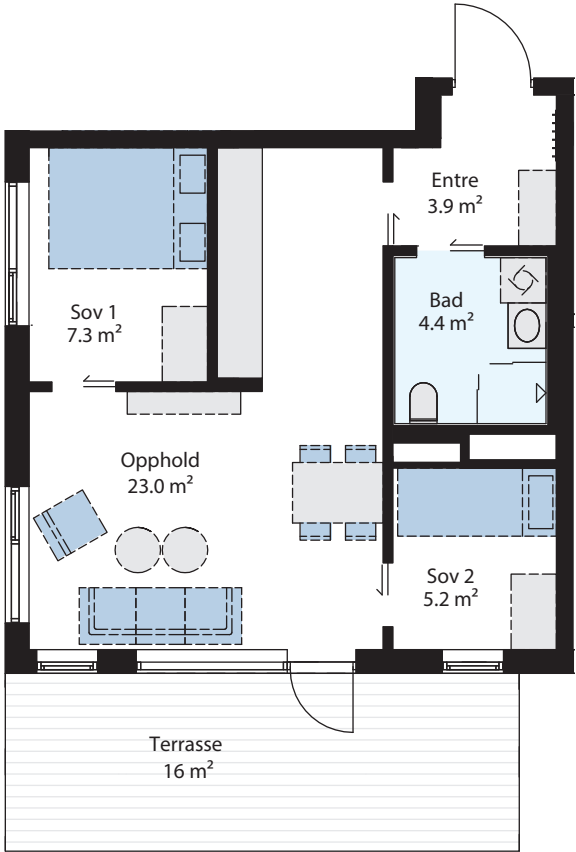
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-104

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-104     | 47,5 m²          |       |       | 16,0 m²                  | 47,5 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot sør.

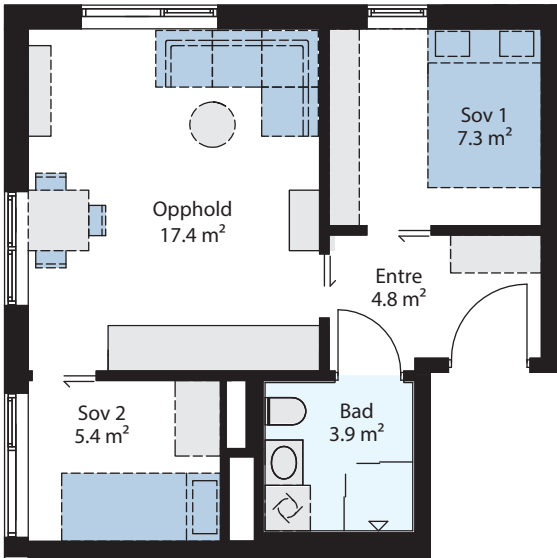
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-105

Etasje: 1  
Soverom: 2  
Bad: 1

1. etasje



Målestokk 1:100

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-105     | 42,0 m²          |       |       |                          | 42,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot nord.

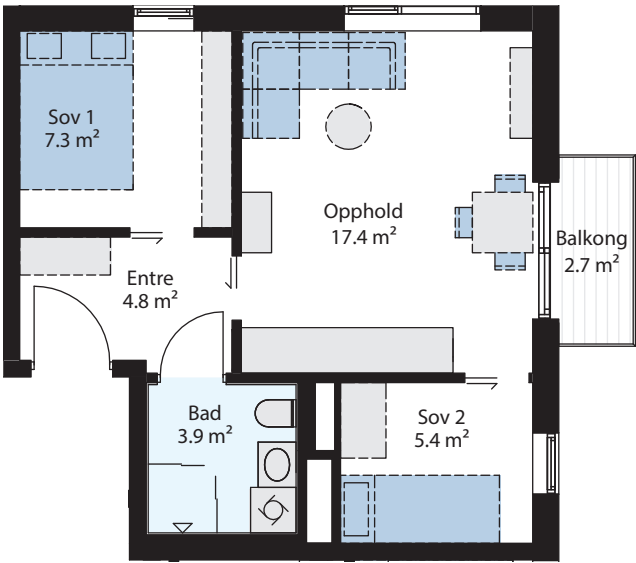
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-201/301/401/501

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

2, 3, 4, 5. etasje



Målestokk 1:100

Leilighet B-201/301/401/501 i Hus B er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-201     | 42,0 m²          |       |       | 2,7 m²                   | 42,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot nord.

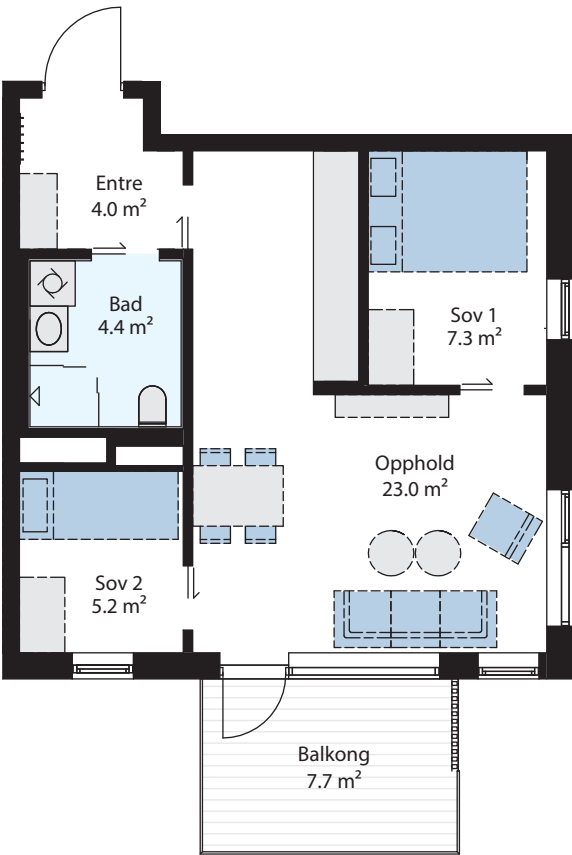
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-202/302/402/502

Etasje: 2, 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

2, 3, 4, 5. etasje



Målestokk 1:100

Leilighet B-202/302/402/502 i Hus B er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-202     | 47,5 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 47,5 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



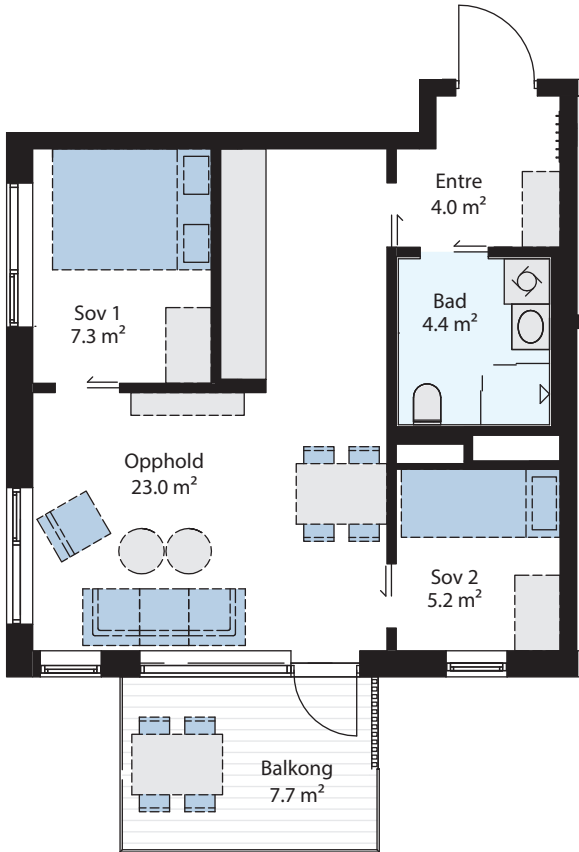
Hus B. Fasade mot sør.

# Leilighet Hus B

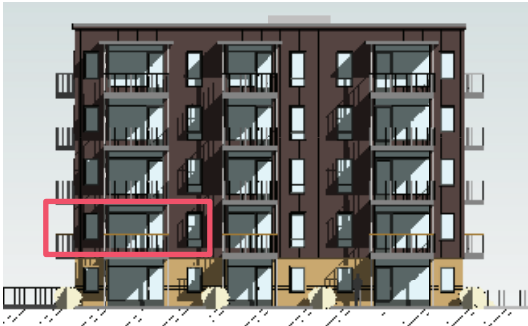
## 3-roms

Bolig nr: B-204  
Etasje: 2  
Soverom: 2  
Bad: 1

2. etasje



Målestokk 1:100



Hus B. Fasade mot sør.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-204     | 47,5 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 47,5 m² |

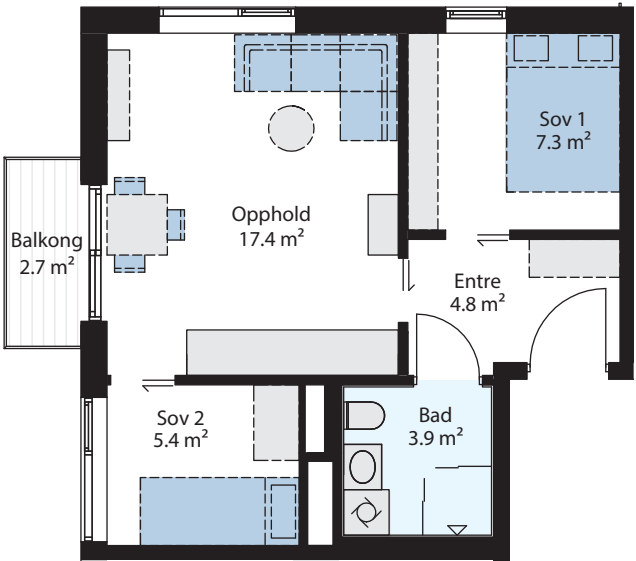
For forklaring av areal-begreper, se siste side

# Leilighet Hus B

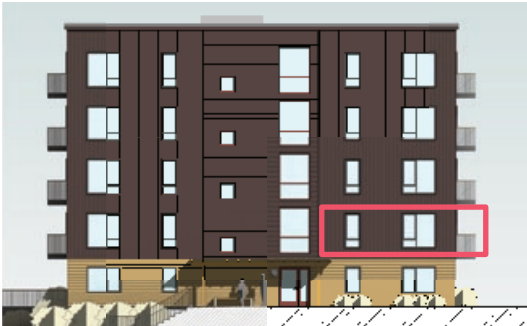
## 3-roms

Bolig nr: B-205  
Etasje: 2  
Soverom: 2  
Bad: 1

2. etasje



Målestokk 1:100



Hus B. Fasade mot nord.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-205     | 42,0 m²          |       |       | 2,7 m²                   | 42,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side

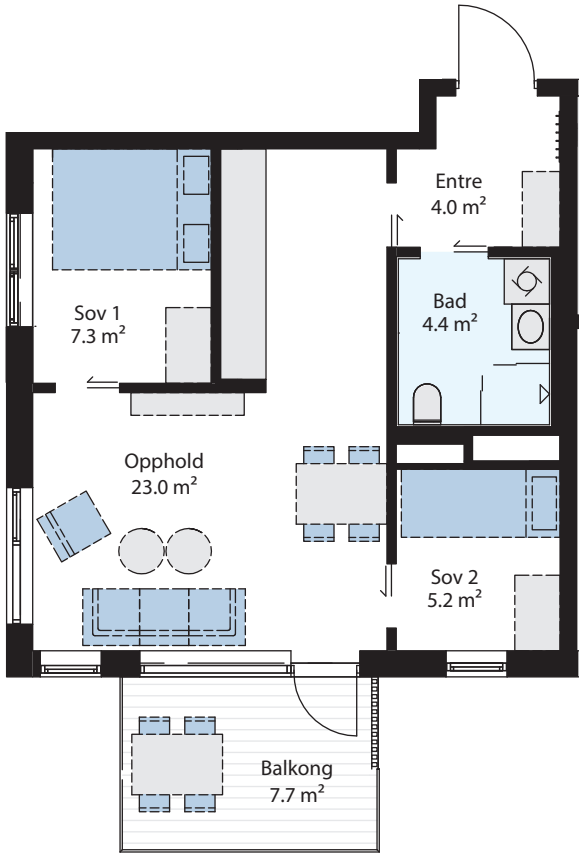
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-304/404/504

Etasje: 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

3, 4, 5. etasje



Målestokk 1:100

Leilighet B-304/404/504 i Hus B er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-204     | 47,5 m²          |       |       | 7,8 m²                   | 47,5 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot sør.

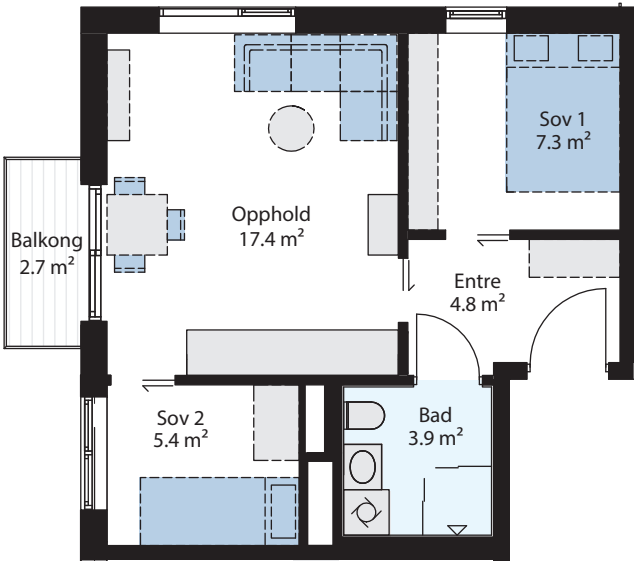
# Leilighet Hus B

## 3-roms

Bolig nr: B-305/405/505

Etasje: 3, 4 og 5  
Soverom: 2  
Bad: 1

3, 4, 5. etasje



Målestokk 1:100

Leilighet B-305/405/505 i Hus B er like.

| Leilighet | Bruksareal (BRA) |       |       | Terrasse og balkongareal | Sum BRA |
|-----------|------------------|-------|-------|--------------------------|---------|
|           | BRA-i            | BRA-e | BRA-b |                          |         |
| B-205     | 42,0 m²          |       |       | 2,7 m²                   | 42,0 m² |

For forklaring av areal-begreper, se siste side



Hus B. Fasade mot nord.

# Eiendommen fra A til Å

## – bolig under oppføring

|                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MEGLER</b>                                                            | <b>Adresse/ Prosjekt</b><br>Høyden Flatåsenga Hus A og B som ligger på Gnr. 189, bnr. 113 i Trondheim kommune.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Oppdragsnummer:</b><br>1-25-9003 og 1-25-9004                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Type eiendom:</b><br>Leiligheter                                      | Eiendommene skal fradeles / seksjoneres. Det er selgers ansvar å forestå seksjonering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Selger:</b><br>Obos Block Watne AS                                    | Endelig matrikkel og adresse vil foreligge ved overtakelse.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Betegnelse/ Matrikkel:</b><br>Gnr. 189, bnr. 113 i Trondheim kommune. | <b>Beliggenhet</b><br>Høyden Flatåsenga ligger med kort vei til både bymarka og fasilitetene på Flatåsen. Flatåsen er et etablert område som har skoler, barnehager, butikker, restauranter og et levende idrettslag. Det finnes flere turstier som knytter området til fine rekreasjonsområder. Det er gode kollektivforbindelser som tar deg effektivt til Trondheim sentrum og andre bydeler. |
| Eiendommene skal fradeles / seksjoneres.                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Endelig matrikkel og adresse vil foreligge ved overtakelse               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Totalpris:</b><br>Fra kr. 2 025 240,- til kr. 4 127 960,-             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Byggeår:</b><br>2028-2029                                             | <b>Adkomst</b><br>Fra E6: Ta av mot Byåsen i Tonstadkrysset og følg Kolstadvegen over Bjørndalsbrua og sving til høyre inn på Kongsvegen. Ta til venstre i rundkjøringa, andre avkjøring. Kjør inn på Nedre Flatåsveg og kjør ca 900 meter og du er framme til Høyden Flatåsenga.                                                                                                                |
| <b>Ansvarlig megler:</b><br>Navn: Bernt Skarsvaag                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Mobil: 97 98 32 42                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| E-post: bs@hem.no                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Heimdal Eiendomsmegling AS,                                              | Se i tillegg vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din destinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Heimdal Eiendomsmegling. Velkommen til visning!                                                                                                                |
| Org.nr. 976 232 909                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Meglers vurdering**  
Velkommen til Høyden Flatåsen. Prosjektet blir et helt nytt tilskudd av fine boliger med god beliggenhet på Flatåsen. Block Watne har her hatt fokus på å kunne tilby boliger for alle, og man får moderne løsninger, gjennomarbeidede planløsninger og god standard på materialvalg. Høyden Flatåsen består av to bygg, som er orientert mot sør, og hvor man har kort veg til alle fasiliteter på Flatåsen.

seg å være 5% mindre/ større enn markedsført areal.

BRA – i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA – e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

BRA – b: Innglasset balkong, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal):

TBA: Terrasse og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

GUA: Leilighetens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde.

AHL: Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav i himlingshøyde.

**Tomteareal**  
Tomteareal på feltet ca 13 000 kvm. Feltet vil bestå av ulike boligtyper iht gjeldende regulering. Eksakt tomteareal for sameiene vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten

disponeres av sameierne i fellesskap eller eventuelt i henhold til vedtekter. Justeringer og endringer av utomhus-løsninger må påregnes gjennom detaljprosjektering.

**Tomtebeskrivelse**  
Tomta fradeles og eies av sameierne. Feltet vil bestå av ulike boligtyper iht gjeldende regulering.

**Oppvarming**  
Det leveres vannbåren gulvvarme på oppholdsrom for oppvarming av boligen.

På bad leveres vannbåren gulvvarme som komfortvarme i gulv.

Komfortvarme på andre rom må forestås av forbruker.

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

**Byggemåte og standard**  
Boligene blir oppført iht. Plan- og Bygningsloven og Teknisk forskrift 2017 (TEK 17).

Der ikke annet fremgår av salgsoppgave, deklarasjon, romskjema, tegninger eller kontrakt, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

**Vei, vann, avløp**  
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger.

**Heftelser/rettigheter/forpliktelser**  
Følgende heftelser og rettigheter er tinglyst og vil følge eiendommen:

ERKLÆRING/AVTALE 2008/102016-1/200 05.02.2008

Rettighetshaver: LUNERA ENERGI AS

ORG.NR: 980 396 002

Bestemmelse vedr fjernvarmerør  
  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 1

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK 2021/110799-1/200 28.01.2021

Gjensidig rettighet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

**Eiendommens rettigheter:**  
BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT 2021/110799-2/200 28.01.2021

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 1

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 120

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 121

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 124

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 126

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 127

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 130

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 131

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 132

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

BESTEMMELSE OM VEG 2021/651005-1/200 02.06.2021

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 113

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 125

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK 2021/651005-2/200 02.06.2021

Rettighet hefter i: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 113

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TRONDHEIM KOMMUNE ORG.NR: 942 110 464

Overført fra: KNR: 5001 GNR: 189 BNR: 125

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan tinglyses servitutter og erklæringer som kreves av offentlig myndighet. Det samme gjelder tinglysing av andre nødvendige heftelser/erklæringer på eiendommen, i tillegg til sikring av avtalte salgsvilkår.

Kommune, nettselskaper og andre som har installasjoner i grunnen eller på eiendommen, har rett til adkomst til og vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Eventuell sikkerhetsstillelser som krever pantesikkerhet i eiendommen får prioritet etter disse heftelsene.

**Lovfestet pant**  
Lovfestet pant betyr pant etter loven, og har rettsvern foran tinglyste heftelser. I henhold til eierseksjonsloven og borettslagsloven, har eierseksjonssameier og borettslag lovfestet pant på inntil to ganger grunnbeløpet for blant annet dekning av felleskostnader. Videre har kommunen lovfestet pant for blant annet kommunale avgifter. Se for øvrig pantelovens kap. 6.

Kjøpers bank er innforstått med å få prioritet etter lovfestet pant og tinglyste heftelser.

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen, kan det være tinglyste rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

**Reguleringsmessige forhold**  
Eiendommen ligger i et område regulert av reguleringsplan Nordre Flatås, del av gnr/bnr 189/1, detaljregulering med planident: r20160033 med bestemmelser godkjent av bystyret 03.09.2020 og eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplan med bestemmelser, reguleringskart, kommuneplanens arealdel med bestemmelser m.m. kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

**Priser**  
Priser fra kr. 1 995 000,- til kr. 4 095 000,-

Omkostninger kr. 24 090,-

Dok.avgift kr. 6 150,- - kr. 8 870,-

**Totalpris inkl. omkostninger fra kr. 2 025 240,- til kr. 4 127 960,-**

**Omkostninger**  
Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende omkostninger:

- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545

- Tinglysingsgebyr pr. pantedokument kr. 545

- Etableringsgebyr bolig sameie kr. 2 500,-

- Startkapital pr enhet ved etablering av sameie kr. 10 000,-

- Etableringsgebyr sameie fellesareal kr. 2 000,-

- Startkapital pr enhet ved etablering av sameie fellesareal kr. 1 500,-

- Etableringsgebyr sameie p-kjeller kr. 2 000,-

- Startkapital pr. enhet ved etablering sameie p-kjeller kr. 5 000,-

**Totale omkostninger uten dokumentavgift kr. 24 090,-**

I tillegg kommer dokumentavgift med kr. 171 per kvm. BRA-i.

Det tas forbehold om endring i omkostninger/offentlige avgifter. En slik endring vil bli belastet/godskrevet kjøper. Regnestykket forutsetter at det tinglyses kun ett pantedokument. Eventuelt overskytende sum av stiftelsesgebyr vil bli overført sameiets/realsameiets konto.

Dokumentavgiftens størrelse er selgers ansvar og risiko, da det er selger som oppgir dokumentavgiftsgrunnlaget.

**Finansiering og sikkerhetsstillelse**  
Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper skal innen 21 dager etter aksept av bud stille finansieringsbevis godkjent av selger som sikkerhet for kjøpesum og omkostninger. Hvis kjøper er et AS skal en eller flere av selskapets aksjonærer stille selvskyldnerkausjon.

**Felleskostnader**  
Vedlagte budsjettforslag stipulerer felleskostnader fra kr. 2 681 til kr. 3 212 per måned.

Stipulerte felleskostnader fremkommer av vedlagte budsjett og dekker bl.a.

- (f.eks. - vedlikehold av fellesarealer og bygg, forretningsførsel, grunnabonnement tv/internett, byggforsikring (ikke innbo) og andre driftskostnader, oppvarming i fellesarealer.)

Felleskostnaden er stipulert for sameiets første driftsår iht. forretningsførers vedlagte budsjett. Budsjettet er opprettet før salgsstart av prosjektet, og det gjøres derfor særlig oppmerksom på at endringer kan forekomme.

**Sameiets økonomi**  
Stipulert budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven. Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger og normtall fra tilsvarende eiendommer som OBOS Eiendomsforvaltning AS forvalter. Styret kan inngå avtaler som kan medføre endringer i stipulerte inntekter og kostnader. Dette kan medføre endringer i felleskostnadene. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Større vedlikeholdsarbeider må finansieres ved oppsparte midler, kontant innbetaling eller låneopptak. Budsjettet er opprettet før salgsstart av prosjektet. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst.

**Faste løpende kostnader**  
Da boligene er prosjekterte har selger ingen informasjon om boligenes løpende kostnader, foruten felleskostnader beregnet av forretningsfører i henhold til vedlagte forslag til budsjett.

Faste kostnader som kjøper i tillegg må regne med er bl.a. kommunale avgifter, renovasjon, innboforsikring, strøm, oppvarming og varmtvann fra fjernvarme. Det planlegges med individuell måling slik at fjernvarme kommer i tillegg til felleskostnadene slik som beskrevet.

**Kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter vil bli fastsatt av kommunen etter ferdigstillelse.

**Formuesverdi**  
Formuesverdi vil bli fastsatt av Skatteetaten etter ferdigstillelse.

**Forretningsfører**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

**Sameie**  
Prosjektet Høyden Flatåsenga er planlagt organisert som to sameier, som består av 55 eierseksjoner tilsammen i ett byggetrinn.

Sameiene vil ha ansvar for og vedlikeholdsplikt av sameiets fellesareal og bygningsmasse. Sameiene vil også ha ansvaret for den daglige driften av sameiet, innkreving av felleskostnader og betaling av løpende utgifter. Selger forbeholder seg retten til å inngå avtale

med forretningsfører, som sørger for stiftelsen av sameiet, samt første års drift etter overtakelse.

Kjøperne vil av selger bli innkalt til stiftelsesmøte hvor sameiets styre velges, og budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler vedtas. Lokalleie i forbindelse med møte og eventuelt gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, eventuelt via startkapital. Forslag til vedtekter og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i et sameie iht. eierseksjonslovens §23.

**Sameiet Flatåsenga Utomhussameie**  
Samtlige seksjoner i sameiet vil eie en ideell andel i felles utomhusområder for hele feltet. Eierandelen vil bli tinglyst som et tingsrettslig realsameie, som har til formål å drifte og vedlikeholde felles grøntarealer/veier/lekeplasser. Fellesarealer overskjøtes med ideell andel til alle eiendommer innenfor reguleringsplanen. For parkeringskjeller vil antall andeler avhenge av evt. Kjøp av P-plass. Dette gjøres helt til slutt når hele feltet er ferdigstilt.

Gjennom «Sameiet Flatåsenga Utomhussameie» er man pliktig til å vedstå seg og respektere realsameiets rettigheter og plikter. Sameiet vil ha eget budsjett og vedtekter. Kostnadene ved forvaltning av sameiet vil bli belastet via boligsameiets felleskostnader.

Det er selgers ansvar å gjennomføre overskjøtingen. Utomhus og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt. Hjemmel til realandel vil ikke bli overskjøtet før alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen har rammetillatelse, og er seksjonert eller endelig organisert. Eiendommen vil likevel overtas trinnsvis etter nærmere angitt plan i takt med overtakelse av de ulike byggetrinn.

**Flatåsenga garasjesameie**  
Parkeringskjelleren er prosjektert som felles p-kjeller for alle matrikkelenheter

innenfor reguleringsplan. Parkeringskjeller fradeles som egen eiendom med eget gnr. og bnr. under bakken.

Parkeringsplasser for bil følger ikke med leiligheten, men kan kjøpes og tas inn i kjøpekontrakten eller som en forandringskontrakt. Organisering av parkeringsplassene finnes i de øvrige kjøpsdokumentene.

Vi gjør oppmerksom på at prosjektets parkeringsanlegg er planlagt og prosjektert iht. SINTEF Byggforsk sine anbefalinger for parkeringsanlegg i anvisning 312.130 utgave mars 2015.

Dette betyr blant annet at parkeringsplassene blir bygget med en bredde på 2,5 meter mellom søyler og maks høyde ved innkjørsel er 2,1 meter.

Det må påregnes mer enn en ryggemanøver ved parkering avhengig av størrelse på bil. Parkeringsplasser merkes opp.

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 parkeringskjelleren 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/redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Overskjøting av ideell andel i parkeringskjeller vil kunne finne sted først etter ferdigstillelse 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.

Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering, oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpstilbud inngis.

Det blir tilrettelagt for EL- billading på alle P-plasser gjennom kollektiv avtale opp mot eksternt leverandør. Det vil bli opp til hver enkelt P-plasseier å inngå avtale på individuelt grunnlag med nevnte leverandør. Parkeringsplass overtas samtidig med bolig.

Parkeringskjeller anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet.

Dette innebærer at utbygger forbeholder seg retten til å foreta pro et contra avregning for påløpte kostnader herunder offentlig gebyr, avgifter og eiendomsskatt.

Selger har rett til å avvente overskjøting av hjemmel til realandel i parkeringskjellersameiet til alle bruksenheter innenfor reguleringsplanen har rammetillatelse og er seksjonert. Eiendommen vil likevel overtas trinnsvis 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.

**Vedtekter/husordensregler**

Utkast til vedtekter for sameiet og eventuelt realsameiet er utarbeidet og ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtekstutkast som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for a gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter. Vedtektene kan bli endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet.

**Leverandøravtaler**

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler som gjelder service, drift og andre avtaler. Selger har rett til å inngå avtaler med varighet tilsvarende garantitidens varighet. Dette kan gjelde for eksempel:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som sørger for fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Bredbåndsløserandør
- Lade- og forvaltningssystem for el-biler
- Bil- og sykkeldelingstjeneste
- Alle tekniske installasjoner som krever serviceavtale

Det er inngått avtale med Telia om levering av tv/internett.

For avtale om forretningsførsel, se ovennevnte punkt om sameiet.

**Utleie**

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseier full rettslig råderett over seksjonen. Se for øvrig eierseksjonslovens bestemmelser om korttidsutleie:

§ 24.Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i

så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

**Forsikring**

Selger vil på vegne av sameiet tegne bygningsforsikring (skadeforsikring) som gjelder fra første overtakelse. Kjøper må selv tegne forsikring av eget innbo og løsøre.

**Parkering**

Man kan kjøpe egen P-plass i felles parkeringskjeller så lenge det er ledige plasser. Gjesteparkering i området.

Det blir etablert sykkelparkering med lademulighet for sykkel i arealene avsatt for sykkelparkering.

**Boder**

Det vil etableres boder i parkeringskjelleren for alle leiligheter. Størrelse iht. krav i TEK 17. Bodene plasseres i egne arealer i parkeringskjelleren med ventilasjonsanlegg.

**Utomhusplan**

Se vedlagte utomhusplan.

**Velforening**

Det er etablert velforening som er etablert gjennom opparbeidelsen av veganlegget som er bygd i området, og kostnad er hensyntatt i budsjettene.

**Selgers forbehold vedrørende igangsetting av prosjektet :**

Selger tar følgende forbehold med tanke på igangsetting av prosjektet:

- Tilstrekkelig salg 50% av antall enheter
- Igangsettingstillatelse gitt fra Plan og bygningsetaten i kommunen
- Intern byggegodkjenning
- Det tas forbehold om at finansiering av prosjektet er løst, herunder byggelån.

- Det tas forbehold om at det kan inntreffe omstendigheter, eller være grunn til å anta at slike omstendigheter vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike omstendigheter er

prisfall i boligmarkedet, ekstraordinære prisøkninger fra leverandørindustrien, reduserte muligheter til å få finansiering, uforutsette offentlige krav, ekstraordinære krisesituasjoner etc.

**Disse forbeholdene skal være avklart senest 31.08.2027**

Selger kan selv velge å igangsette bygging på et lavere forhåndssalg. Hvis forbehold om igangsetting blir gjort gjeldende, har selger intet ansvar overfor kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter kontrakten.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig dersom grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger kan ikke gjøre forbehold om gjennomføring av kontrakten gjeldende etter oppstart av byggearbeidene.

Det presiseres særskilt at salgsoppgaven ikke er bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og at salgsprospekt kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller hensiktsmessig (f.eks. ved at utvendige støttemurer, trapper og beplantning tilpasses stedlige forhold). Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard

**Selgers forbehold ved gjennomføring av prosjektet**

Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser
- Selger kan inngå bindende avtaler på vegne av sameiet for å forestå driften av sameiet første driftsåret. Det vil være mulig for sameiet etter at det er stiftet å tre ut av disse avtalene på normale vilkår.

- Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer

- Selger forbeholder seg retten til å bestemme material- og fargevalg på

byggningsfasader og innvendige og utvendige fellesarealer

- Det tas forbehold om at salgsoppgave del 2 med oversikt over leilighetstyper ikke viser den enkelte leilighet. Den enkelte leilighet er vist i etasjeplaner for det enkelte huset. Der det er avvik mellom leilighetstype og etasjeplaner er det etasjeplaner som gjelder.

**Tilvalg/kundeendringer**

Kjøper har mulighet til å gjøre endringer i henhold til prosjektets endringsrutiner. Kjøper kan ikke påregne å gjøre endringer for mer enn 15 % av kjøpesummen. Det vil bli satt opp frister og eventuell priskonsekvens for slike endringsbestillinger.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeider eller selv foreta slike, uten at partene inngår skriftlig tilleggsavtale. I avtalen skal det bestemmes hvilket vederlag som skal betales for endringene eller tilleggsarbeidet. Endrings- og tilleggsarbeider skal faktureres via megler med forfall sammenfallende med kjøpesum og omkostninger for øvrig.

Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for krav på tilleggsvederlag.

**Fremdrift og overtakelse**

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen tredje kvartal 2028 men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Dette begrenser ikke bustadoppføringslova § 10 tredje ledd.

Når selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten etter pkt. 11 er bortfalt, skal selger fastsette en overtakelsesperiode.

Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter, og den skal ikke være lenger enn 3 måneder.

Overtakelsesperioden er bindende, og det beregnes dagmulkt fra utløpet av denne.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.



Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

Overtakelse kan ikke finne sted før fullt oppgjør inkludert alle omkostninger og tilleggsavtaler bestilt via utbygger er innbetalt til megler. Det samme gjelder så fremt midlertidig brukstillatelse ikke foreligger. Det gjøres oppmerksom på at overtagelse av boligen ikke kan nektes av kjøper selv om utomhusarealer og eventuelt ytre kledning m.m. ikke er ferdigstilt. Forutsetningen er imidlertid at kommunen har utstedt midlertidig brukstillatelse for boligen. Uferdig arbeid anmerkes i overtakelses-protokollen på overtakelsesbefaringen. Alle boliger overtas i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom vilkårene i bustadoppføringslovens § 11 er oppfylt. Overtakelse kan skje tidligere enn beskrevet, og kjøper plikter å overta boligen så snart den er ferdigstilt.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Det skal ved overtakelsesforretningen føres protokoll. I protokollen skal følgende nedtegnes:

- Hvem som er til stede

- Forhold som påberopes som mangel

- Selgers standpunkt til det kjøper påberoper som mangel

- Eventuelt uferdig arbeid

- Eventuelle frister for retting av mangler og ferdigstillelse av uferdig arbeid

- Om eiendommen overtas eller nektes overtatt

- Eventuelt beløp som kreves tilbakeholdt

Protokollen skal signeres av selger og kjøper.

Ved overtakelsen skal det det foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Selger skal innkalle styret til en befaring av sameiets utomhusarealer/fellesarealer. Den rettslige overtagelse

av utomhusarealer/fellesarealer skjer samtidig med kjøperens overtagelse av boligen. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av selgeren noteres.

Dersom ikke annet er avtalt, og forutsatt at fullt oppgjør er betalt, utleveres nøklene til eiendommen i forbindelse med overtakelsesforretningen. Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før betaling, bærer selger selv risikoen for dette.

#### Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtagelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtagelse.

**Ferdigstillelse og ferdigbefaring av fellesarealer/fullmakt til styret**  
Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med styret. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgtblant kjøpere), eventuelt representantene som er valgt av de framtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre ferdigbefaring av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet av boligen, eller kun består av medlemmer utpekt av selger, skal selger før overtakelsen av boligen innkalle de framtidige eierne til å velge minst 2 personer som skal foreta ferdigbefaringen.

Kjøper er kjent med at arbeid på utearealer eller fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt etter at kjøper har overtatt boligen, avhengig av årstid.

Manglende ferdigstillelse av utearealer eller fellesarealer gir som hovedregel ikke kjøper rett til å nekte overtagelse av boligen. Dersom utenomhusarbeider ikke er fullført ved overtagelse av boligen, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Kjøper kan holde tilbake kr. 10 000,- på oppgjørsmeglers konto inntil disse arbeidene er ferdigstilt. Beløpet må minst representere verdien av seksjonens andel av gjenstående arbeid.

#### Mangler og tilbakehold

Eventuelle mangler ved overtakelsen skal anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan kreve tilbakehold av innbetalt beløp frem til hjemmel er overført

kjøper. Tilbakeholdet skal stå i forhold til påberopt mangel. Dersom det holdes tilbake et uforholdsmessig beløp kan kjøper komme i betalingsmislighold overfor selger.

Ved avtalt tilbakehold vil frigivelse av tilbakeholdt beløp kreve samtykke fra begge parter, eller eventuelt rettslig avgjørelse. Kjøper og selger kan også gjøre avtale om deponering av en del av kjøpesummen til en eller flere spesifikke mangler er utbedret. Tilbakeholdte midler som ikke blir løst i minnelighet mellom partene innen 3 år etter overtagelse, kan megler forsøke å deponere i Norges bank. Dette forutsetter at ingen av partene har krav på å få beløpet utbetalt til seg.

For fellesareal/utomhusareal har styret fullmakt fra hver enkelt kjøper til å holde tilbake deler av innbetalt kjøpesum for eventuelle mangler og uferdig arbeid i henhold til midlertidig brukstillatelse. Beløpet holdes tilbake på meglers klientkonto. Beløpet frigis av styret på vegne av alle kjøperne når mangler er utbedret. Alternativt kan selger stille garanti for utbedringen.

Dersom det ikke foreligger ferdigattest på overtakelsestidspunktet skal selger stille selvskyldnergaranti eller foreta tilbakehold som sikkerhet for gjenstående arbeid i henhold til midlertidig brukstillatelse og utstedelse av ferdigattest.

#### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det må foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering av boligen. I prosjekter med flere byggetrinn er det ikke uvanlig at ferdigattest foreligger først når hele prosjektet er ferdigstilt, og kjøper overtar boligen på grunnlag av midlertidig brukstillatelse. I følge plan- og bygningsloven § 21-10 er det ulovlig å ta boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke foreligger.

#### Garantistillelse

I henhold til bustadoppføringslovas § 12 stiller selger sikkerhet for kontraktsforpliktelsene. Sikkerheten er gjeldene i byggeperioden og frem til 5 år etter overtagelse av boligen. Garantien skal utgjøre 3% av vederlaget frem til overtakelsen og 5% av vederlaget etter overtakelsen. Garanti etter

bustadoppføringslova § 12 stilles av selger så snart bindende avtale er inngått.

Dersom det er tatt forbehold av selger vedr. igangsetting av prosjektet, er det tilstrekkelig at garantien stilles først når forbeholdene er avklart.

Dersom kjøper anses som en profesjonell part/næringsdrivende er ikke selger forpliktet til å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12.

#### Betalingsbetingelser

Det betales ingen forskudd.

Kjøpesum og omkostninger skal være innbetalt innen overtakelsesdato.

Alle innbetalinger skal skje til Heimdal Eiendomsmegling AS sin klientkonto

nr. 4230 16 16400 i MelhusBanken.

Det tas forbehold om eventuell endring av offentlige gebyrer og avgifter. Kjøper aksepterer at eventuelt økning i mva. og andre offentlige avgifter som måtte bli fastsatt etter inngåelse av denne kontrakt, kan utlignes på kjøper. Dette gjelder den forholdsmessige andel og kun for den del av leveransen som i slikt tilfelle får økte avgifter i henhold til entreprenørens oppstilling.

Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis godkjent av selger, for hele kjøpesummen, skal forelegges megler innen 21 dager etter budaksept iht. bustadoppføringslova § 46 2. ledd.

Informasjon om kjøpers finansiering kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, må dette godkjennes av selger. Det er da en forutsetning at verditakst utføres av Heimdal Eiendomsmegling.

Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sine forpliktelser med finansieringsbevis godkjent av selger, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper er innforstått med at selgers økonomiske tap knyttet til eventuell heving og dekningsvalg i så fall dekkes av kjøper.

#### Tinglysing av hjemmel

Når boligen er overtatt av kjøper vil skjøtet bli tinglyst og hjemmelen til boligen overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet. Avtale om blancoskjøte innebærer risiko for selger og kjøper og frarådes av megler. Enkelte instanser fakturerer kun hjemmelshaver av eiendommen, uavhengig av hvem som er reell eier.

#### Oppgjør

Utbetaling av oppgjør til selger forutsetter at megler har mottatt signert overtakelsesprotokoll, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, fullt oppgjør er innbetalt, og at hjemmel er overført til kjøper. Utbetaling av oppgjør til selger kan imidlertid foretas før hjemmel er overført til kjøper, under forutsetning av at selger har stilt garanti i henhold til bustadoppføringslovas § 47. Kjøpers innbetaling blir i så fall å betrakte som et forskudd.

Dersom det er avtalt at kjøper skal innbetale forskudd, må selger stille garanti i henhold til §47 i bustadoppføringslova for å få beløpet utbetalt.

#### Avbestilling

Så lenge kjøper er forbruker har kjøper avbestillingsrett etter bustadoppføringslovas kapittel VI etter at bindende avtale er inngått.

Dersom forbrukeren avbestiller før selger har frafalt sine forbehold vedrørende igangsetting av prosjektet, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. bustadoppføringslova § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 10% av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at selger har avklart sine forbehold vedrørende igangsetting av prosjektet, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslovas §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

#### Forsinkelser på selgers side

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. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l., gjøres det spesielt oppmerksom på at dette også kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering. Kjøper bør hensynta eventuelle varslede tilleggsfrister ved salg av nåværende bolig.

#### Forsinkelser på kjøpers side

Kjøper er ansvarlig for at avtalt kjøpesum, med tillegg av eventuelle tilvalg/endringsavtaler og omkostninger, er innbetalt til meglers klientkonto før overtagelse. Dokumenter som skal tinglyses må kjøper overlevere til megler i undertegnet og tinglysingsklar stand. Dersom overføringsbrev og pantedokument ikke er mottatt fra kjøpers bank før overtakelsen, anses kjøpers betaling ikke for å være innbetalt. Dette vil påvirke kjøpers rett til å overta boligen.

Ved forsinket betaling svarer kjøperen renter av forsinket beløp i henhold til lov om renter ved forsinket betaling av 17. desember 1976 nr. 100 etter den satsen som er gjeldende for forsinkelsesperioden. Bestemmelsen kan av kjøperen ikke benyttes til å forlenge den innbetalingsfrist som er avtalt.

#### Videresalg

Videresalg før selgers forbehold er avklart aksepteres ikke. Ved videresalg påløper det administrasjonsgebyr som betales til OBOS Block Watne på kr. 20 000,- ink. mva. Kostnader til megler kommer i tillegg. Videresalg tillates ikke senere enn 6 uker før overtagelse av boligen.

Markedsmateriell, herunder bilder og illustrasjoner er megler/selgers eiendom og kan ikke brukes av kjøper/kjøpers megler ved videresalg uten skriftlig samtykke fra megler/selger.

#### Videresalg av kontrakt (forbruker)

Såfremt kjøper er forbruker og skulle ønske å omsette sin posisjon i

kjøpekontrakten, aksepteres dette av selger under følgende forutsetninger:

• selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøperen, samt overtar eventuelle tilvalg/endringsavtaler.

• ny kjøper må fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis iht. prosjektets salgsoppgave.

Ny kjøper må innbetale merverdien for inntreden i kjøpekontrakten til meglers klientkonto. Merverdien må innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept.

Merverdien utbetales til opprinnelig kjøper først når ny kjøper har overtatt boligen og fått tinglyst hjemmel.

Dersom kontrakten selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale mindreverdi, vederlag og utlegg til megler, samt videresalgsgbyr til selger. Sum skal innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept.

Ny kjøper trer inn i garantien stilt av selger i henhold til bustadoppføringslovas §12 og eventuelt § 47.

Videresalg av bolig under oppføring (profesjonell/næringsdrivende)

Er opprinnelig kjøper profesjonell (næringsdrivende) og videreselger boligen til en forbruker, er det bustadoppføringsloven som kommer til anvendelse. Den som videreselger står fullt ut ansvarlig for at boligen overleveres til endelig kjøper som avtalt mellom partene, og er også ansvarlig for å stille garanti i samsvar med bustadoppføringslovens bestemmelser. Godtar selger å utvide garantien ved videresalget, vil gebyr for dette tilkomme. Eventuelle gebyr til selger i forbindelse med videresalg og utvidelse av garanti, vil trekkes fra oppgjøret eller faktureres dersom leiligheten ikke er solgt med nok merverdi.

Dersom boligen selges til en lavere pris enn opprinnelig kjøpesum, må opprinnelig kjøper innbetale

mindreverdi, vederlag og utlegg til megler, samt videresalgsgbyr og gebyr for utvidelse av garanti til selger omgående etter budaksept. Sum må innbetales ved kontraktsignering, dog senest 21 dager etter budaksept.

**Generelle bestemmelser**

Avtalen anses inngått når kjøper har levert megler bindende kjøpetilbud, selger har akseptert dette, og aksept er meddelt kjøper. Kjøpetilbud sammen med salgsoppgaven med vedlegg utgjør de samlede vilkårene for kjøp av den aktuelle eiendommen.

Dokumentenes rangordning

1. Bindende kjøpetilbud

2. Salgsoppgave med vedlegg på kjøpstidspunktet

3. Tegninger, brosjyremateriell

Kjøper plikter å gjennomgå salgsoppgave med vedlegg, samt annen oversendt informasjon om prosjektet før inngivelse av bud, da dette utgjør avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle eiendommen.

**Lovgivning**

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelserne i bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova bruker benevnelsene entreprenøren og forbrukeren, noe som tilsvarer selger og kjøper i kontraktsdokumentet. Bustadoppføringslova sikrer kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten jfr. bustadoppføringslova § 3.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse dersom kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 03.juli 1992 nr. 92. Selger kan likevel akseptere å selge etter bustadoppføringslova.

Leveransebeskrivelsen beskriver den tekniske standard som inngår i leveransen. Leveransen utføres i henhold til gjeldende forskrifter og standarder. Dersom det ikke er henvist til noe annet gjelder offentlige lover, forskrifter og standarder med hensyn til krav, utførelse og materialbruk.

Ellers gjelder den til enhver tid gjeldende byggeforskrift for prosjektet ved rammetillatelse.

Bustadoppføringslova og avhendingsloven finner man på [www.lovdata.no](http://www.lovdata.no).

**Hvitvasking**

Eiendomsmeglerforetaket er underlagt Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering

(Hvitvaskingsloven). Dette medfører at megler har en plikt til å gjennomføre kundetiltak ovenfor både selger og kjøper. Både selger og kjøper, herunder de selger og/eller kjøper opptrer på vegne av, må fremlegge gyldig legitimasjon som følge av meglers kundekontroll. Der selger eller kjøper er en juridisk person omfatter kundekontrollen blant annet verifisering av identitet til reelle rettighetshavere, hvor egenerklæring for selskapsstruktur, firmaattester og gyldig legitimasjon må fremlegges og kontrolleres.

Dersom kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre kan ikke eiendomsmegler medvirke til gjennomføring av transaksjonen, og handelen kan dermed stanses. Dersom kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kontrolltiltak vil kjøper være ansvarlig for eventuelle forsinkelser av oppgjør til selger, og videre kostnader/ tap ved dekningsalg. Kontrolltiltak for selger gjennomføres ved oppdragsinngåelse, men i de tilfeller forhold ved selgersiden utløser krav til ny kundekontroll i løpet av oppdragsgjennomføringen, kan selger ved å ikke bidra til gjennomføring av kundetiltak misligholde sine forpliktelser ovenfor kjøper.

Eiendomsmeglerforetaket har også ytterlige prosedyrer og kontrollpunkter knyttet til hvitvaskingsregelverket, herunder blant annet kontroll av midlenes opprinnelse ved bruk av egenkapital. Partene plikter å opplyse om de forhold meglerforetaket etterspør i forbindelse med kontrolltiltak.

Megler gjør oppmerksom på at de gjennom lovverket om hvitvasking og terrorfinansiering er pålagt å kontrollere alle innbetalinger til meglers klientkonto. Dette innebærer at megler kan komme til å gjøre undersøkelser og stille spørsmål om innbetalingen ved overtakelsen. Alle



innbetalinger til meglers klientkonto skal dokumenteres.

Eiendomsmeglerforetaket har plikt til å innrapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim dersom det avdekkes mistanke om at midler har tilknytning til utbytte fra en straffbar handling, og/ eller har tilknytning til terrorfinansiering. Partene varsles ikke dersom transaksjonen rapporteres til Økokrim.

**Utenlandsk kjøper**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har D-nummer til erstatning for norsk personnummer. D-nummer kan utstedes i flere tilfeller, blant annet ved etablering av bankforhold. Skal søknad om D-nummer sendes til Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing, plikter budgiver å ta forbehold som lyder følgende i sitt bud: ”Forbehold om tillatelse fra selger til å sende søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte. Oppgjør til selger blir utbetalt etter at søknad om D-nummer er godkjent. Selger må derfor påberegne at oppgjør og utbetaling tar lengre tid enn normalt”.

I disse tilfellene oppbevarer Kartverket skjøtet inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Skjøtet vil bli tinglyst

så snart Kartverket har mottatt kjøpers D-nummer fra Skatteetaten. Kjøper plikter å fremlegge nødvendige dokumenter for søknad om D-nummer før overtakelse. Dersom kjøper ikke får innvilget søknad om D-nummer, plikter kjøper å videreselge eiendommen for egen risiko og regning. Søknad om D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte medfører at oppgjør og utbetaling til selger blir senere enn normalt. Kontakt megler for informasjon før budgivning.

**Personopplysningsloven**

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

For utførelsen av oppdraget blir informasjon om oppdragsgiver, eiendommen, interessenter, budgivere og kjøper lagret av meglerforetaket i minimum 10 år iht. eiendomsmeglingsforskriften. Det samme gjelder ethvert dokument utarbeidet eller innhentet i forbindelse med oppdraget. Personopplysningene vil bli benyttet til det formålet opplysningene er innhentet for, herunder blant annet kontroll av finansiering. Opplysninger som navn og kontaktinformasjon vil ikke bli benyttet

til markedsføringsformål uten særskilt samtykke.

Du kan lese mer om hvordan vi behandler personopplysninger i personvernerklæringen på [www.hem.no/personvern](http://www.hem.no/personvern).

**Elektronisk kommunikasjon**

Selger og kjøper samtykker til at all kommunikasjon og avtaleverk med megler, samt mellom partene kan gjøres elektronisk.

**Meglers vederlag**

Oppdragsgiver betaler kr. 35 000,- eks mva. i fast meglerprovisjon pr. enhet.

Oppdragsgiver betaler rimelig vederlag iht. eiendomsmeglingslovens §6-5(3), tilrettelegging, avholdte visninger, direkte utlegg og markedsføring dersom handelen ikke kommer i stand.

**Salgsoppgavedato**

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger 29.04.2026.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil.

# Leveransebeskrivelse – Flatåsenga, Hus A og B

**Sammendrag og presiseringer**

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til valg av leverandører og til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen følgende:

- a) Ferdig oppført bolig i henhold til kontraktsdokumentene.
- b) Opparbeidelse av tekniske anlegg.
- c) Opparbeidelse av utomhusanlegg så langt dette er beskrevet i kontraktsdokumentene.

Med mindre annet er avtalt i kontrakten, omfatter leveransen ikke:

- a) Pergola, blomsterkasser og levegger.
- b) Lysarmatur eller annet elektrisk utstyr ut over det som er angitt i dette dokument.
- c) Utstyr og innredninger som på tegning er vist med stiplet (brutt) linje. Dette gjelder også all nødvendig klargjøring for senere bruk (f.eks. rør-, kanal- og kabelfremføringer).
- d) Møbler og innredning vist på tegninger.
- e) Hvitevarer til vaskerom/bad – vaskemaskin, tørketrommel – selv om dette er vist på tegning.
- f) Isolasjon i vegger mellom boligrom.

Definisjoner:

Som boligrom regnes:

Stuer, hall, gang, vindfang, soverom, allrom/ aktivitetsrom, kjøkken, vaskerom,

bad, dusj, wc, bakgang, omkleddningsrom, kontor, trapperom, garderobe og boder på hovedplan.

**Presiseringer:**

- Trebaserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. OBOS Block Watne AS påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.
- Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater, laminater eller plast. Det er foreløpig lite kunnskap om årsaken til heksesot. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de to første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys/luktelys, og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.
- Listverk er behandlet fra fabrikk og vil ha synlige spikerhoder. Fuging ved listverkets overgang til vegg, tak og gulv inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.
- Det leveres ikke med garderobeskap til boligen. Dette gjelder selv om garderobeskap er tegnet inn på tegningene.
- Det vil kunne bli behov for ytterlige innkassinger og/eller nedforinger av tak og vegger utover det som fremkommer pr. dato på tegning, på grunn av tekniske installasjoner.
- Terrenglinjer på fasadetegning er kun illustrerende og derfor ikke bindende.
- Eventuelle stiplede (brutte) linjer som angir vegger, dører, vinduer etc. på tegninger er kun å forstå som forslag til løsninger og inngår ikke i OBOS Block Watne AS sin leveranse.

- Prospektet er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke et kontraktsdokument.

- Tekniske gateskap og gatelysmaster leveres i henhold til kabelplan. Det kan forekomme at utvendige fordelingskamp for strøm og gatelys kan bli plassert innenfor den enkeltes seksjons uteareal.

- Boligens elektriske installasjoner levers i henhold til NEK 400:2022 – Norsk standard for lavspenningsinstallasjoner. NEK 399:2022 – Norsk standard for tilknytningspunkt for elanlegg og ekomnett. NEK 701:2024 Informasjonsteknologi – Felles kablingssystemer. NEK 702:2024 Informasjonsteknologi – Installasjon av kabling.

- Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420-1:2019 - Normalkravene til retning og planhet. For øvrig leveres god håndverksmessig utførelse.

- OBOS Block Watne AS sin leveranse er i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) ikrafttredelse 1. Juli 2017.

- OBOS Block Watne AS påtar seg HMS (Helse, miljø og sikkerhet) ansvar i henhold til Byggherreforskriften.

- Boligen leveres i samsvar med lydkravene i NS 8175:2012 klasse C. Denne lydklassen tilfredsstiller kravene i Teknisk Forskrift. OBOS Block Watne AS gjør oppmerksom på at opplevelsen av lyd/støy er individuell, slik at enkelte kan oppfatte lyd/støy som sjenerende selv om lydkravene er oppfylt. I og med at kontrakten er basert på de objektive kriteriene i NS 8175:2012, anses lyd/støy ikke som en mangel ved leveransen når disse kriteriene er oppfylt.

- Boligen leveres i henhold til NS 3420-T:2019 estetisk klasse K2. Dette innebærer at flatene ikke er helsparklet og at struktur og skyggevirkninger vil kunne være synlige.

- På dager hvor det er kaldt og høyt luftfuktighet kan det oppstå kondens på utsiden av glasset på vinduer og dører. Gode vinduer og dører med lav u-verdi (godt isolerte glass) slipper igjennom mindre varme. Da blir glasset varmere på innsiden og kaldere på utsiden. Inne blir det da mindre kaldras og mindre kondens på den innvendige siden. På utsiden av vinduene og dørene vil det da kunne oppstå kondens.

- Det gjøres oppmerksom på at parkettgulv består av et «levende» hygroskopisk tremateriale som opptar og avgir fuktighet i takt med omgivelsene rundt, derfor også med årstidene. De viktigste forholdene er den relative luftfuktigheten i inneluften og romtemperaturen, men også overflatetemperaturen på gulvet og møblering vil ha betydning. Dette er forhold som beboer selv påvirker og styrer. Det må derfor over året påregnes visse utvidelser/ sammentrekninger og at slike forhold også til en viss grad fører til sprekker mellom parkettstaver, mot vegg og i skjøter. Over tid må en viss variasjon aksepteres, og er normalt forhold utenfor en utbygger eller leverandørs kontroll selv om parketten er montert iht. monteringsveiledningen.

- Forbruker kan ikke før overtakelse tilføre materiell og utstyr, eller selv utføre egeninnsats. Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.

- Kjøper har selv et ansvar for vedlikehold av egen plen iht. FDV (vanning, gjødsling, lusing osv.). Dette er spesielt viktig for plener i etableringsfasen.

- Det må påregnes og det er normalt at det vil kunne fremkomme noe svanker/ hjulspor i belegningsstein og asfalt etter bilkjøring m.v.

- OBOS Block Watne tar ikke på seg ansvar for skadedyr som f.eks. rotter, mus, maur og div. insekter

som kan opptre i boligen. Dette gjelder også dyr av type sølvkre, skjeggkre, saksedyr m.v. Skyldes forholdet at boligen ikke er bygget på godt faglig vis (f.eks. manglede tetthet, feil montering av musebånd, fuktproblemer etc.) vil dette behandles iht. de ordinære reglene om mangler i bustadoppføringslova.

- Som en del av leveransen installeres radonsperre i samsvar med forskriftskravene i TEK 17 for å beskytte bygningen mot radon. I tillegg installeres radonbrønn som et ekstra forebyggende tiltak, da radonforekomsten i grunnen kan variere over tid. Ved behov for ytterligere tiltak, som montering av avtrekksvifte for å oppnå tilstrekkelig reduksjon av radonnivåer, vil kostnader knyttet til drift og økt strømforbruk være kundens ansvar.

**Organisering av boligsameier**

Prosjektet vil organiseres om egne boligsameier, samt at hver bolig/hvert boligsameie er en del av Flatåsenga utomhussameie og Flatåsenga garasjesameie.

**FELLES ANLEGG**

**Generelt**

Jfr. reguleringsplan med tilhørende bestemmelser datert 03.09.2020

Jfr. utomhusplan rev. A datert 01.07.2024

Jfr. tomtedelingsplan datert 27.08.2024

**Utendørsanlegg**

Anlegget leveres iht. utomhusplan. OBOS Block Watne forbeholder seg retten til å gjøre endringer/justeringer av utomhusplan underveis i byggeperioden.

Det vil utføres etableringsskjøtsel første vekstsesong. Dette slik at røtter og rotnett skal få etablere seg, og omfatter ikke klipping av plen, lusing av ugress, beskjæring av busker og lignende.

**Utstikking/plassering**

OBOS Block Watne AS forbeholder seg retten til å heve/senke boligene dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligene til terrenget.

Det tas forbehold om avvik i plassering i forhold til angivelser på tegning.

**Utendørs utrustning**

Det leveres felles postkassestativ iht. Posten sine retningslinjer. Lås til disse er satt i system med øvrige låser til leiligheter og felles funksjoner.

Det leveres felles nedgravd avfallsug med avfallsfraksjoner iht. krav, plasseres iht. utomhusplan.

Avfallet skal sorteres iht. kommunale retningslinjer.

Det leveres skilt med anvisning om husnummer.

**Vann- og avløps (VA)- anlegg**

Det leveres VA-anlegg utført etter kommunalt godkjent plan.

**Utvendige trapper**

Det leveres utvendige trapper ved blokk A og B samt mellom rekkehusene. Utvendige trapper leveres med ubehandlet betong med unntak av trappen mellom rekkehusene som leveres med bærekonstruksjon i impregneret trevirke.

Øvrige utvendige trapper leveres iht. fasadetegninger.

**Trapperom, plan U – plan 5**

Innvendig trapper i felles oppgang i betong med flis.

Vegger i betong malt i lys farge.

Himling i betong malt i lys farge og/eller annet egnet materiale.

Håndrekke/rekkverk leveres i lakkert stål eller aluminium.

Det leveres 1 konvektor til oppvarming.

**Felles gang, plan 1 – plan 5**

Felles gang i hver etasje leveres med gulvbelegg.

Vegger i betong malt i lys farge.

Himling i betong malt i lys farge og/eller systemhimling.

Felles trapp/heishus (v/tun 3)

Felles trapp/heishus leveres med betongoverflate på gulv.

Vegger i betong malt i lys farge.

Himling i egnet materiale i lys farge.

Håndrekke/rekkverk leveres i lakkert stål eller aluminium.

Det leveres 1 konvektor til oppvarming.

**Kjellerplan**

Alle rom utføres med fast dekke i egnet materiale og overflatebehandling ut fra rommets bruk.

Vegger og himling i betong behandlet i en lys farge. Søyler og utsatte hjørner markert med kontrastfarge.

Synlige tekniske føringer på vegger og himling.

**Parkering**

Parkeringsplasser for bil følger ikke med leiligheten, men kan kjøpes og tas inn i kjøpekontrakten eller som en forandringskontrakt. Organisering av parkeringsplassene finnes i de øvrige kjøpsdokumentene.

Vi gjør oppmerksom på at prosjektets parkeringsanlegg er planlagt og prosjektert iht. SINTEF Byggforsk sine anbefalinger for parkeringsanlegg i anvisning 312.130 utgave mars 2015.

Dette betyr blant annet at parkeringsplassene blir bygget med en bredde på 2,5 meter mellom søyler og maks høyde ved innkjørsel er 2,1 meter

Det må påregnes mer enn en ryggemanøver ved parkering avhengig av størrelse på bil.

Parkeringsplasser merkes opp.

Sykkelparkeringsplasser iht. tegning.

**Ventilasjon**

Felles ventilasjonsanlegg i bodanlegg. Mekanisk avtrekksanlegg i felles garasje, samt boder med direkte inngang fra p-kjeller.

**Heis/løfteplattform**

Det leveres en heis per blokk.

I trappehus ved tun 3 leveres det 1 stk. løfteplattform.

**Sanitærinstallasjoner**

I fellesarealer leveres sanitærutstyr/

rørleggerarbeider som er vist på arkitekttegningen eller etter de krav som gjelder for type rom.

Det leveres 1 stk. utvendig tappekran for kaldt vann per blokk i nærheten av inngangsparti.

**Elektriske installasjoner**

Installasjoner i fellesanlegg er åpent og/eller skjultanlegg, avhengig av romfunksjon.

Det leveres ringeanlegg/dørtelefonanlegg ved hovedinngangsdør tilknyttet ringeklokke og dørtelefon med video i hver leilighet.

Det leveres nødvendig lys med bevegelsessensor i fellesarealer. Det leveres utvendig lysarmatur vegg montert ved hovedinngangsdører og garasjeport.

Det legges til rette for elbilladning på hver parkeringsplass med lastfordelingssystem. Ladeboks tilpasset ladesystemet kan leveres som tilvalg gjennom avtalepartner for elbilladeanlegg til prosjektet.

Det leveres ikke stikkontakt i sportsboder.

Det leveres brannvarslingsanlegg iht. gjeldende forskrifter.

**Sprinkleranlegg**

Det leveres sprinkleranlegg iht. forskriftskrav i kjellerplan og felles ganger og trapperom.

**Varmeanlegg**

Prosjektet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i Trondheim kommune, og vil ha fjernvarme som primær oppvarmingskilde. Fjernvarmeanlegget eies og driftes av sameiene.

Det etableres frostfri sone i asfalten 1,5m utenfor garasjeporten og døren ved garasjeporten.

Utvendige betongtrapper og ramper for gangtrafikk leveres med snøsmelteanlegg.

**Service- og vedlikeholdsavtale**

Service- og vedlikeholdsavtale inngås av byggherre på vegne av de gjeldende sameiene for alle tekniske anlegg som

krever slike avtaler og dekkes gjennom fellesutgifter.

**BOLIGEN**

**Bærende konstruksjoner**

Bærende konstruksjoner leveres i stål og betong.

**Utvendig kledning**

Utvendig kledning leveres som malt kledning og fasadeplater iht. fasadetegning, samt fargeplan og brannvernplaner for feltet.

Trekledning på blokkene leveres grunnet og malt ett strøk fra fabrikk. Det vil bli påført 1 toppstrøk før ferdigstillelse med forbehold om årstid som treffer ferdigstillelse. All kledning må inspiseres jevnlig, helst årlig, for å vurdere tilstand og registrere eventuelle skader. Spikerhoder vil være synlige.

Type kledning og belistning er spesifisert i egen tabell på siste siden i denne leveransebeskrivelsen.

**Taktekking**

Taktekking med egnet tekking for flatt tak.

**Gulv**

Entre, gang, stue/kjøkken, soverom og innvendig bod leveres med trestavs hvitpigmentert parkett.

Gulv i bad leveres med fliser i størrelse 60x60 cm, og 5x5 cm i dusjsone.

Øvrige rom med sluk leveres med vinylbelegg.

**Himling**

Betonghimling vil kunne ha synlig v-skjøter i betongen. Lokal nedforet himling vil forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.

**Vegger**

Innvendige vegger består av bindingsverk av stål/tre med gipsplater på hver side mellom boligrom.

Mellom leiligheter med lyd- og brannkrav leveres betongvegg. Eventuell utforing betongvegg iht. tegning.

Innervegg i våtrom leveres med fliser i størrelse 60x60 cm.





**Listverk**  
Listverk leveres hvitmalt i farge hvit, NCS S0502-Y, med synlige spikerhoder.

Det leveres ikke taklister.

**Kjøkkeninnredning**  
Leveranseomfang vil fremgå av kjøkkentegninger for de ulike boligene. Det leveres kjøkkenventilator og komfyrvakt over komfyr.

Følgende hvitevarer inngår i standardleveransen: Platetopp (induksjon), stekeovn for innbygging, integrert kombiskap og integrert oppvaskmaskin.

Det leveres ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse. Tappekran og avstengingsventil for oppvaskmaskin. Avløp for oppvaskmaskin og vask i kjøkkenbenk.

**Baderomsutstyr**  
Leveranseomfang vil fremgå av baderomstegninger for de ulike boligene.

Ettgreps blandebatteri i forkrommet utførelse.

Vegghengt vannklosett i hvit porselen med setelokk i hard plast.

Dusjhjørne med profiler i aluminium og klart sikkerhetsglass. Dusjveggene er ikke vanntette, men skal begrense vannspill på badegulv. Til dusj leveres forkrommet termostatbatteri komplett med slange, hånddusj og glidestang på vegg for dusjhåndtak.

Tappekran og avløpsrør for vaskemaskin.

**Boder**  
Utvendig bod leveres med betong på gulv. Betong eller metallnetting (farge grå) som vegg i kjeller. Boddør leveres som nettingdør eller tett dør avhengig av plassering. Hengelås eller sylinder i felles låssystem med øvrige dører.

Det gjøres oppmerksom på at utvendig bod (sportsboden) ikke er egnet til å oppbevare tekstiler eller annet som er følsomt for fuktighet.

**Vinduer og utvendige dører**  
Fast- eller lukkevindu i henhold til tegning med karm og ramme. Ferdigbehandlet fra fabrikk i farge grå (beskrevet i

fargeplanen). Energispareglass med argongass mellom glassene.

Inngangsdør til leilighetene leveres ferdigbehandlet fra fabrikk. Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Hovedinngangsdør til bygget leveres iht. fasadetegning.

Balkong- og terrassedører er godkjent for rømning. Espangolettlås med låssylinder på innsiden. Dørblad, karm og ramme er ferdigbehandlet fra fabrikk i farge grå (beskrevet i fargeplanen). Energispareglass med argongass mellom glassene.

Plassering og slagretning i henhold til tegning.

**Innvendige dører**  
Innvendige dører med karm (med pakning) leveres ferdig behandlet fra fabrikk i farge hvit, NCS S0502-Y. Dørene leveres med matt forkrommet dørvidere og flat terskel.

Plassering og slagretning i henhold til tegning.

Skyvedører får samme dørblad som de øvrige dørene i boligrom.

**Balkonger/Terrasser**  
Balkong og terrasser leveres i henhold til tegninger. Overflate i betong.

Rekkverk på balkonger i stål/aluminium, farge iht. fargeplan og fasadetegninger. Skillevegger på balkong iht. tegninger.

**Oppvarming**  
Det leveres vannbåren gulvvarme på oppholdsrom for oppvarming av boligen.

På bad leveres vannbåren gulvvarme i gulv som komfortvarme.

Komfortvarme på andre rom må forestås av forbruker.

**TV/Bredbånd**  
Tilrettelagt for bredbånd og TV. Fellesavtale inngås av OBOS Block Watne AS på vegne av sameiet angående levering av TV- og internettsignal, og abonnement dekkes gjennom felleskostnader.

Det leveres et felles digitalt nettverk for TV og bredbånd. Bredbånd leveres med inntakssted i stue og videre trådløs overføring.

**Elektriske installasjoner.**  
Det leveres sikringsskap med måler. Skjult elektrisk anlegg med unntak av på betong vegger/himling, lydvegger og lydhimling (leilighetsskille).

Det leveres komfyrvakt.

Det monteres telefonanlegg ved hoveddører, i tillegg til separat ringeklokke ved hver inngangsdør.

**Belysning.**  
Belysning under veggmonterte overskap iht. kjøkkentegning.

Det leveres utvendig lysarmatur veggmontert på balkong/terrasse.

Det leveres 1 stk. utvendig stikkontakt, veggmontert på balkong/terrasse.

Det leveres lys i tak for bad, entre og soverom. På stue/kjøkken leveres det stikkontakter på vegg mot tak eller takpunkt for fremtidig tilkobling. (OBS: Det kan ikke leveres downlights i betonghimling).

**Ventilasjon**  
Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

**VVS**  
Det leveres enhet med varmeveksler, fordeling av varmt og kaldt tappevann samt sløyfe for varme i gulv på oppholdsrom.

Egen varmtvannsbereder leveres ikke da varmtvann leveres fra fjernvarmeanlegget.

Vannmåler og måler for fjernvarme monteres i hver leilighet.

**Sikkerhetsutstyr.**  
Det leveres boligsprinklingsanlegg. Sprinklerhoder plasseres synlig på vegg eller i tak.

Det leveres 1 stk. 6 kg pulverapparat

Det leveres komplett brannvarslingsanlegg iht. gjeldende forskrifter.

Det leveres 1 stk. trådløs vannstopper plassert på rom med vanninstallasjoner uten sluk iht. gjeldende teknisk forskrift.

**Byggrengjøring.**  
Boligen rengjøres før overtakelse.

| Romskjema |                        | Vegger           |                | Himlinger        |       |                                |
|-----------|------------------------|------------------|----------------|------------------|-------|--------------------------------|
| Type Rom  | Overflate gulv         | Overflate        | Farge          | Overflate        | Farge | Innvendig dører                |
| Entre     | 15 mm parkett eik hvit | Sparklet og malt | S0502-Y (Hvit) | Sparklet og malt | Hvit  | Jeld Wen - Stable eller tilsv. |
| Opphold   | 15 mm parkett eik hvit | Sparklet og malt | S0502-Y (Hvit) | Sparklet og malt | Hvit  | Jeld Wen - Stable eller tilsv. |
| Soverom 1 | 15 mm parkett eik hvit | Sparklet og malt | S0502-Y (Hvit) | Sparklet og malt | Hvit  | Jeld Wen - Stable eller tilsv. |
| Soverom 2 | 15 mm parkett eik hvit | Sparklet og malt | S0502-Y (Hvit) | Sparklet og malt | Hvit  | Jeld Wen - Stable eller tilsv. |
| Bad       | Fliser                 | Fliser           | Beige          | Behandlet        | Hvit  | Jeld Wen - Stable eller tilsv. |

# Et selskap i OBOS

I over 90 år har medlemsorganisasjonen OBOS skaffet medlemmene bolig. I dag har OBOS over 500 000 medlemmer.

Block Watne ble en del av OBOS-konsernet i 2014, og endret navn til OBOS Block Watne i april 2020.

## En attraktiv medlemsorganisasjon

OBOS skal være Norges mest attraktive medlemsorganisasjon og oppfylle folks boligdrøm ved å skaffe dem gode hjem. OBOS eies av medlemmene. Organisasjonens formål er å skaffe medlemmene bolig, og forvalte disse boligene på en trygg måte. I tillegg skal OBOS også drive annen virksomhet til fordel for medlemmene.

## Norges største boligbygger

I dag er OBOS Norges største boligbygger, og en av de største i Norden. OBOS driver utvikling, produksjon og salg av eiendom og bolig, og har i tillegg virksomhet innenfor eiendomsmegling, eiendomsforvaltning, rådgivning, bank, forsikring og utleie av forretningseiendom. I OBOS blir overskuddet beholdt i virksomheten, til beste for eierne og samfunnet. En viktig del av samfunnsoppdraget er å bygge framtidens samfunn og å skape gode bomiljøer. OBOS gir tilbake ved å støtte en rekke lokale miljøtiltak, idrett, kultur og humanitært arbeid. Virksomheten foregår i Norge og Sverige. Hovedkontoret ligger i Oslo.

## Bli OBOS-medlem

Som OBOS-medlem stiller du foran i boligkøen. Medlemskapet gir deg forkjøpsrett på 90 000 nye og brukte boliger over store deler av landet. Du får også rabatt på en mengde produkter og tjenester innen bolig, bank, forsikring, kultur og fritid. I tillegg til forkjøpsrett på boliger, får du også over 60 faste rabattavtaler i medlemskapet. Les mer om fordelene på [nye.obos.no/medlem/](https://nye.obos.no/medlem/)

## Gunstige banktjenester

Som OBOS-medlem får du ekstra gode fordeler i landets beste dagligbank. Perfekt for deg som er ute etter en enkel, trygg og lønnsom bank der alt overskuddet brukes til å finansiere boligdrømmer. Vi har egne lån til deg som ønsker å kjøpe helt ny bolig fra OBOS og OBOS Block Watne. Les mer om OBOS-banken på [bank.obos.no](https://bank.obos.no)



Tenk den tanken. Kjenn på forventningen og drømmen om blanke ark. En helt ny bolig som er gjennomtenkt, av solid kvalitet og god standard.



## Noen av fordelene med å kjøpe ny bolig fra OBOS Block Watne er:

- **Bolig til fastpris** Nye boliger fra OBOS Block Watne selges til fastpris. Du unngår dermed fordyrende budrunder.
- **Gunstig finansiering** OBOS Block Watne kan tilby meget gunstig finansiering gjennom OBOS-banken til deg som kjøper ny bolig. Les mer om OBOS Nyboliglån: [obos.no/nyboliglan](https://obos.no/nyboliglan).
- **Fem års reklamasjonsrett** Kjøper du nytt, har du inntil fem års reklamasjonsrett på feil eller mangler på boligen.
- **Lavere driftsutgifter fra dag én** Nye boliger har lavere driftsutgifter til energi og strøm som følge av strenge krav til isolasjon og varmegjenvinning.
- **Dokumentavgift kun på tomteverdien** På nye boliger er det kun dokumentavgift på tomteverdien. Fordi tomteverdien er langt lavere enn verdien av både tomt og hus, sparer du lett flere titalls tusen ved å kjøpe nytt.
- **Økt trygghet** Våre boliger bygges etter strenge standarder og forskriftskrav for våtrom, teknisk anlegg, brannsikring, materialvalg og miljø. Dette betyr mindre bekymringer for deg.
- **Mulighet til å påvirke standarden** Kommer du tidlig inn i prosessen i et nyboligprosjekt, har du gode muligheter for å gjøre tilpasninger med tanke på for eksempel standard og fargevalg.

### Forklaring areal begreper:

|       |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| BRA   | summen av bruksarealet for hele boligen (BRA-i, BRA-e og BRA-b) |
| BRA-i | summen av internt bruksareal                                    |
| BRA-e | summen av arealer utenfor boenheten (sportsbod)                 |
| BRA-b | summen av arealer for innglasset balkong                        |
| TBA   | summen av arealer for terrasser og balkonger                    |
| GUA   | gulv areal                                                      |
| ALH   | areal med lav takhøyde                                          |

Dersom det er aktuelt for den konkrete boligen skal det opplyses om GUA og ALH. GUA og ALH skal bare oppgis sammen med BRA for å forhindre uklarhet om hva som er boligens bruksareal, og informasjonen skal gis på en måte som gjør det klart for forbrukeren hvilken betydning dette har for boligens areal.



# Norges beste trehus er bygget av det beste treverket og de beste hendene

**Adresse** Nordre Flatåsjordet på Flatåsen, Trondheim

**Velbeskrivelse fra E6:** Ta av mot Byåsen i Tonstadkrysset og følg Kolstadvegen over Bjørndalsbrua og sving til høyre inn på Kongsvegen. Ta til venstre i rundkjøringa, andre avkjøring. Kjør inn på Nedre Flatåsveg og kjør ca 900 meter og du er framme ved Høyden Flatåsen.

Les mer på [obos.no/bolig/prosjekt/hoyden-flatasenga](https://obos.no/bolig/prosjekt/hoyden-flatasenga)