



aktiv.

Børstad, 7877 HØYLANDET

**Flotte nye eneboliger beliggende  
på Børstad med utsikt og gode  
solforhold!**



Eiendomsmegler MNEF

## Hanne Brattberg Sørensen

**Mobil** 483 10 450

**E-post** hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

### Pris fra - til:

2 249 000 - 2 890 250 + evt tilvalg

### Omkost.

fra - til: 1 240 - 1 240

### Selger:

Høylandet Kommune;

Org.nummer: 959220476

### Eiendomstype:

Enebolig

### Eierform:

Festet

### BRA - i:

55 - 100 m<sup>2</sup>

### BRA Total:

55 - 100 m<sup>2</sup>

### Tomt:

Ca. 660- 790 kmv pr tomt.

### Matrikkel:

gnr. 99, bnr. 80 + festenummer

### Oppdragsnr:

1706245097

### Sist oppdatert:

18.09.2024

# Småhusbygging Børstad - Med mulighet for innflytting før jul 2024!

Høylandet Kommune opparbeider et flott nytt boligfelt på Børstad, bare 3 minutters kjøring fra Høylandet sentrum. I tillegg til korte avstander, byr feltet på utsikt og gode solforhold. Alt med infrastrukturen tilrettelegges.

Boligene er tegnet med fokus på å kunne bo enkelt og kostnadseffektivt. Prosjektet er laget som en tilvalgsmoell, slik at man selv kan tilpasse størrelse og fasiliteter etter eget ønske/budsjett. Du kan selv velge både tomteplassering i området og husmodell.

Du kan starte med grunnpakke av bolighus i trinn 1, og senere bygge på med flere trinn om ønskelig.

Om du går "all in" fra starten: I dagens dyrtid er det ikke gitt å få overlevert en nøkkelferdig ny og oppgradert enebolig med 3 soverom, eget vaskerom og garasje til under 3, 4 mill.. Vi kan tilby deg denne muligheten, med overtagelse før jul 2024!

Faste priser, gitt bestilling innen 31.12.2024.

Mulighet for 100 % finansiering og grønt boliglån med bedre rentebetingelser.

Velkommen til et nytt boligfelt og velkommen hjem!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Tegninger .....	8
Situasjonsplan .....	10
Perspektiv .....	11
Priseksempel trinn 1 .....	12
Priseksempel alle 3 trinn + garasje .....	13
Arealer .....	30
Prisliste med tilvalg .....	31
Leveransebeskrivelse .....	32
Energiattest .....	36
Romskjema .....	37
Kjøkkenen HTH .....	38
Festekontrakt .....	41
Tomtekart nye grenser (blir omsøkt) .....	44
Reguleringskart vedtatt .....	45
Bebyggelsesplan vedtatt .....	46
Nabolagsprofil .....	48
Kjøpsbekreftelse .....	51



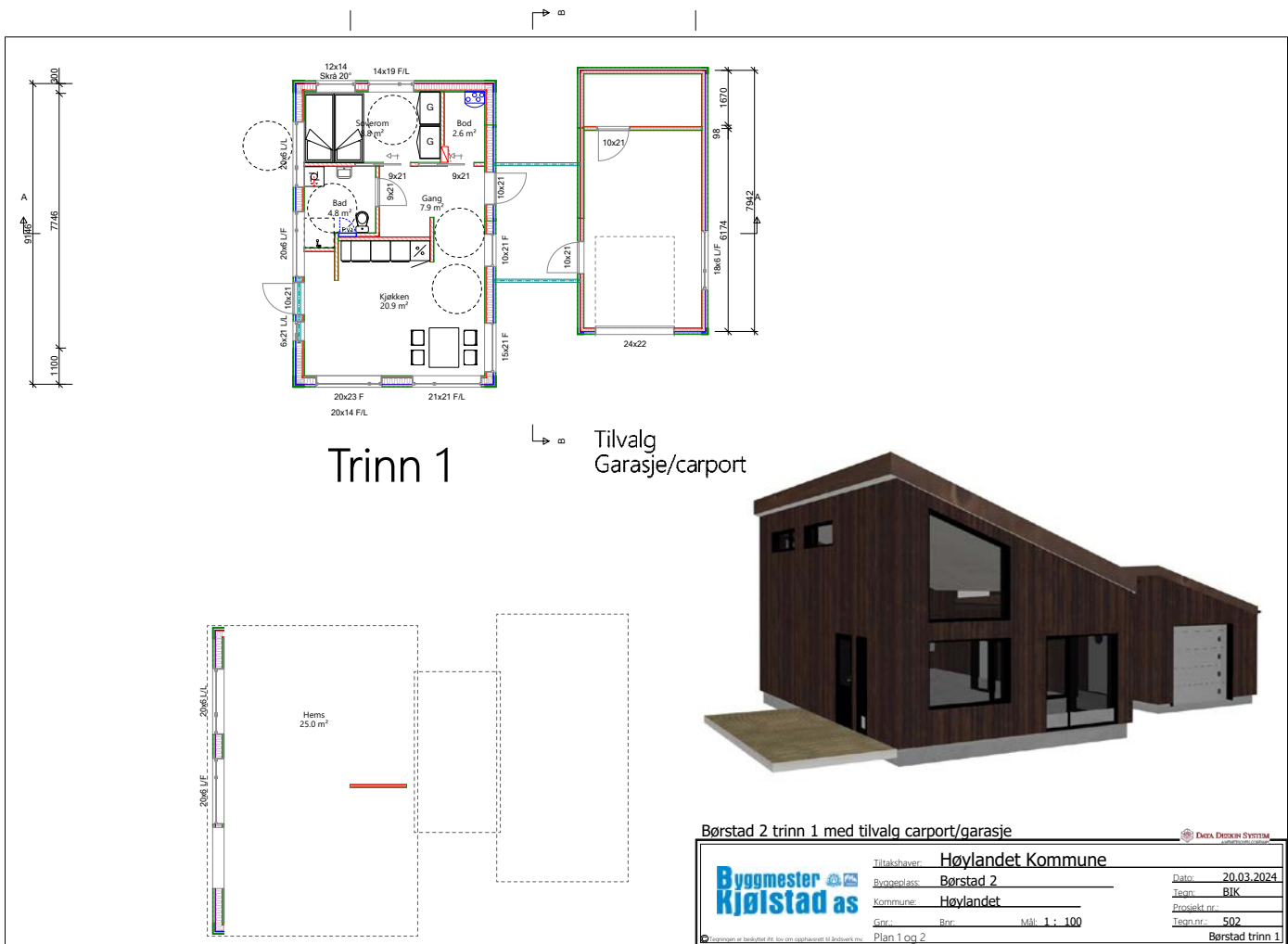
Velkommen til Småhusbyggelse Børstad - Med mulighet for innflytting før jul 2024!

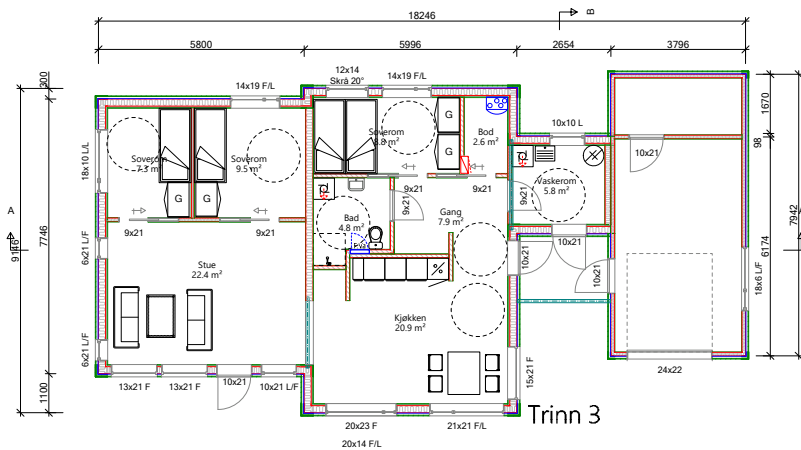


Prosjektet er laget som en tilvalgsmodell, slik at man selv kan tilpasse størrelse og fasiliteter etter eget ønske/budsjett.



# Vedlegg

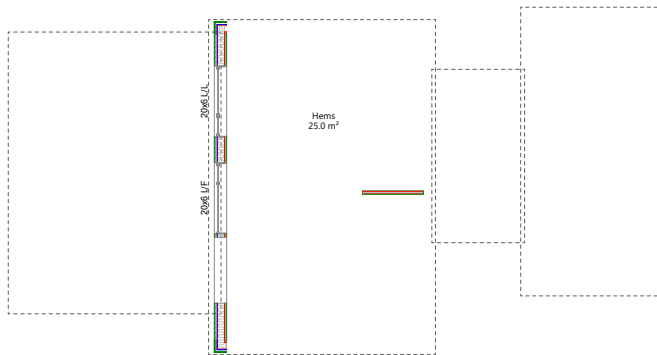




Trinn 2

Trinn 1

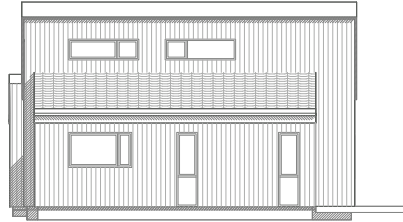
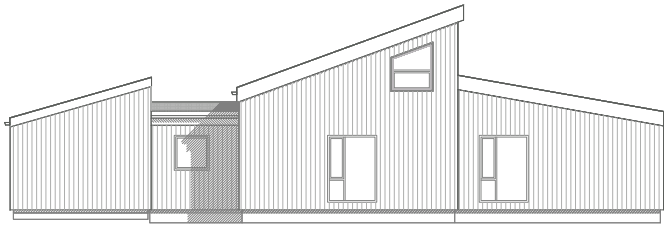
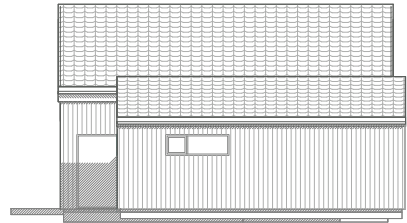
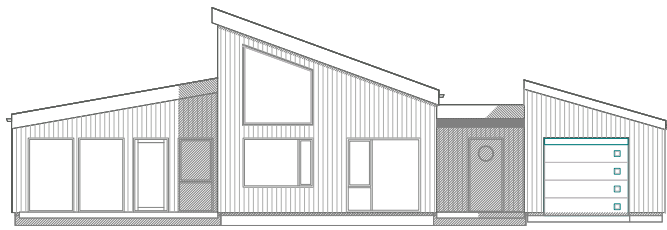
Tilvalg  
Garasje/carport



Børstad 2 trinn 1-3

Tiltakshaver: Høylandet Kommune		DATA DESIGN SYSTEM	
Byggmester Kjøistad as	Byggeklasse: Børstad 2	Dato: 20.03.2024	
	Kommune: Høylandet	Teor: BIK	
Gar:	Br: Mål: 1 : 100	Prosjekt nr.:	
Plan 1 og 2		Teor nr.:	502
			Børstad trinn 1






Borstad 2 trinn 1-3

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver:	Høylandet Kommune	Dato:	20.03.2024
Byggeklasse:	Borstad 2	Teor:	BIK
Kommune:	Høylandet	Prosjekt nr.:	
Gr.:	Bor	Teor nr.:	508
Mål:	1 : 100		
Fasader:	1 - 4		Borstad trinn 1

Byggmester Kjøistad as




Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Kr:		
		<b>Høylandet kommune</b> <b>Minihus Alt 4</b> <b>Situasjonsplan</b>		Prosj.ansv: GL Tegn: GL Kontr: .. Godtkj: .. Dato: 29.11.23		
<small>ARCON PROSJEKT AS</small> <small>ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER</small> <small>NAMSSØS   VERDAL   TRONDHEIM</small> <small>Telefon: 74 21 65 65</small> <small>Epost: arcon@arcon.no</small> <small>Web: www.arcon.no</small>		Prosjektnr: 4059-102	Tegn.nr: A10-01	Rev:	Format: A3	Målestokk:
		29.11.2023 14:58:37				

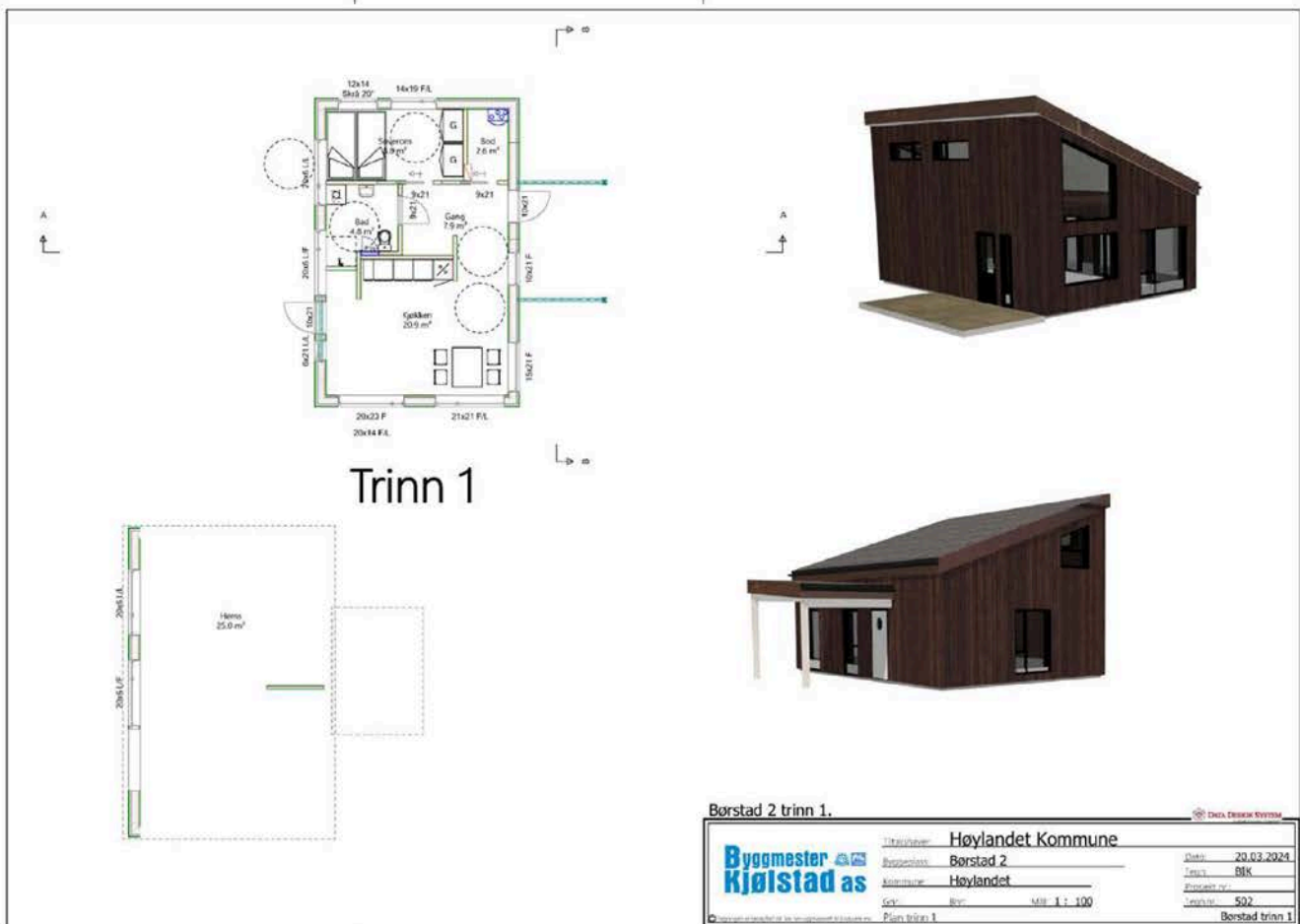
TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILLATELSE



3D Presentasjon

Revisjon:	Retting:	Dato:	Sign:	Ktr:		
		<b>Høylandet kommune</b> <b>Minihus Alt 4</b> <b>Perspektiv</b>		Prosj.ansv: GL Tegn: GL Kontr: .. Godtkj: .. Dato: 29.11.23		
<small>ARCON PROSJEKT AS</small> <small>ARKITEKTER OG RÅDGIVENDE INGENIØRER</small> <small>NAMSSØS   VERDAL   TRONDHEIM</small> <small>Telefon: 74 21 65 65</small> <small>Epost: arcon@arcon.no</small> <small>Web: www.arcon.no</small>		Prosjektnr: 4059-102	Tegn.nr: A31-02	Rev:	Format: A3	Målestokk:
		29.11.2023 14:58:47				

TEGNINGEN TILHØRER ARCON PROSJEKT AS OG MÅ IKKE BENYTTES UTEN TILATELSE



# Priseksempel Trinn 1 - Kan senere utvides!

## Standard - Kr. 2 249 000,-

- Grunnet kledning utvendig
- Varmekabler bad. Ellers panelovner som oppvarming
- Kun vask og ikke baderomsinnredning 60 cm
- Gulmontert WC
- Bøyle for dusjforeng
- 120 L bereder
- Stikkontakter for lyspunkt

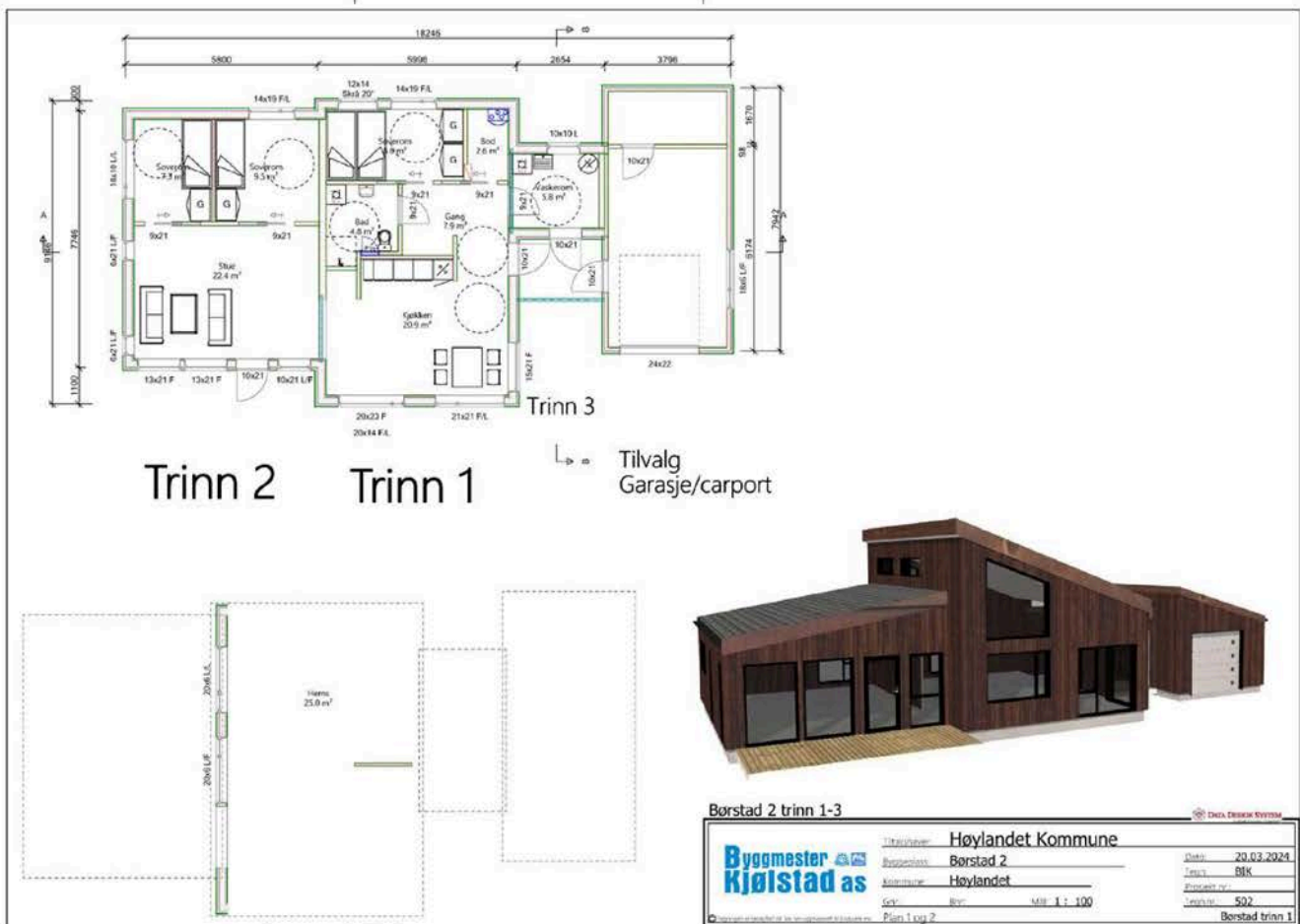
## Oppgradert - Kr. 2 360 950,-

- Ferdigmalt kledning utvendig
- Gulvvarme bad og kjøkken
- Baderomsinnredning 60 cm
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger på bad
- 200 L bereder
- Spotter i gang, kjøkken og bad
- Varmepumpe

Begge alternativer er nøkkelferdige leveranser, inkludert ferdig opparbeidet tomt. Oppføres iht Tek 17. Boligen har alt det nødvendige og kan senere utvides.

**Faste priser ut året!**

**aktiv.**  
Nybygg



# Priseksempel

## Alle 3 trinn + Garasje

### Standard - Kr. 3 209 250,-

- Grunnet kledning utvendig
- Varmekabler bad. Ellers panelovner som oppvarming
- Kun vask og ikke baderomsinnredning 60 cm
- Gulmontert WC
- Bøyle for dusjfoeng
- 120 L bereder
- Stikkontakter for lyspunkt

### Oppgradert - Kr. 3 376 200,-

- Ferdigmalt kledning
- Ildsted og pipe
- Dusjvegger på bad
- Vegghengt toalett
- 200L bereder istedet for 120L
- Spotter i gang, stue, kjøkken og bad
- Gulvvarme bad, kjøkken og stue
- Ildsted og stålpipe
- Alle 3 trinn + Ferdig montert garasje, bod og terrasse.

Begge alternativer er nøkkelferdige leveranser, inkludert ferdig opparbeidet tomt!  
Trinn 1-3 + vaskerom + garasje. Oppføres iht Tek 17.

**Faste priser ut året 2024!**

**aktiv.**  
Nybygg

# Kjøpsbetingelser for boliger under oppføring i prosjektet

## Småhusbebyggelse på Børstad

### Meglerforetak

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R. Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Org.nr 993 609 145

Ansvarlig megler:

Hanne Brattberg Sørensen – Mob: 483 10 450 - Epost: [hbs@aktiv.no](mailto:hbs@aktiv.no)

Oppdragsnummer: 1706245097



## **Innledende om prosjektet**

- **Mulighet for nytt hus før jul 2024!**
- Flotte nye (og prisgunstige!) eneboliger på Børstad med utsikt og gode solforhold!
- Du kan velge en av de 3 boligene som er under oppføring, eller du kan velge annen bolig på annen tomt i samme reguleringsområdet Børstad 2
- Prosjektet er laget som en tilvalgs modell, slik at man selv kan tilpasse størrelse og fasiliteter etter eget ønske/budsjett.
- Boligene er tegnet med søkelys på å kunne bo enkelt og kostnadseffektivt.
- Mulighet for 100 % finansiering og grønt boliglån med bedre rentebetingelser.
- Selger er Høylandet Kommune.
- Utførende totalentreprise v/ Byggmester Kjølstad AS.
- Tilpasninger er gjort – Valget er ditt!

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

## **Beliggenhet**

Byggefeltet har en høy og fin beliggenhet og kan tilby utsikt mot Sentrum og omlandet, med gode lys og solforhold. Med bil tar det bare 3 minutter å kjøre ned til Høylandet Sentrum.

Veien inn til feltet er kommunal og er ny - asfaltert september 2024.

Det er gangavstand til skoler, barnehage, kommunesenter og dagligvare / post.

## **Flytte til Høylandet?**

Drømmer du om et liv omgitt av majestetiske fjell, frisk luft og en følelse av ro? Da kan Høylandet være akkurat det du søker. Her kan du utforske vakre naturområder, nyte et fellesskap av vennlige mennesker, og oppleve en høyere livskvalitet. Flytt til Høylandet og gi deg selv en sjanse til å omfavne naturen og finne endre ro.

På Høylandet er det barnehage, skole og en rekke fritidsaktiviteter for barn og unge. Det er også gode fritidstilbud – enten du liker skytesport, sang, musikk, dans og revy.

### Priseksempler

Du kan velge å kjøpe en av de oppgraderte boligene som er under oppføring til

kun kr. 3 376 200,- (klar for innflytting før jul)

Da leveres boligen med:

- Ferdig-malt kledning
- Gulvvarme bad og kjøkken
- Baderomsinnredning 60 cm
- Vegghengt toalett
- Dusjvegger på bad
- 200 L bereder
- Spotter i gang, kjøkken og bad
- Varmepumpe

Eller du kan velge å kjøpe den rimeligste modellen (trinn 1) for kr. 2 249 000 + evt tilvalg

Så lenge bestilling gjøres i løpet av 2024 er det faste priser uten indeksregulering, og du betaler først ved overtagelse!



### De forskjellige modellene du kan velge mellom er:

**Trinn 1:** Grunnpakke av bolighus med følgende innhold: Gang, stue/kjøkken, bad, bod og soverom. I tillegg kommer hems på 9,4.

**Pris kr. 2 249 000,-**

**Trinn 2:** Som trinn 1, men tilbygd med egen stue og 2 soverom.

**Pris kr. 2 765 250,-**

**Trinn 3:** Som trinn 1 +2, men tilbygd med vaskerom i retning av tiltenkt areal for carport/garasje.

**Pris kr 2 890 250,-**

Det er i tillegg mulig å fritt velge om man ønsker å kjøpe materialpakke og fundamentering for carport eller garasje i tillegg til terrasse. Dersom man ønsker å overta bygget inklusive carport/garasje og terrasse, kan man også velge montering av disse.

### Tilvalg som er mulige:

- Spot pakke på kjøkken
- Spot pakke på stue
- Spot pakke på gang
- Spot pakke på bad
- Gulvvarme på kjøkken
- Gulvvarme på stue
- Varmepumpe
- Varmtvannsbereder på 200 L i stedet for 120L
- Vegghengt toalett
- Baderomsinnredning 60 cm i stedet for kun vask
- Dusjvegger i stedet for forheng
- 1 stk oppstrøk maling i stedet for grunning
- Huntonit veggplate i stedet for MDF plate i tørre rom
- Ildsted og stålpip

### **Pris tilvalg**

Se egen prisliste.

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

### **Omkostninger**

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

- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.kr 500,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t. kr. 500,-
- Panteattest kjøper p.t kr. 240,-

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper.

### **Adresse og matrikkelnummer**

Boliger som er under oppføring har fått tildelt adresse: Børstad 120, 121 og 123.

Gnr 99, Bnr 80, festenummer 108,109 og 110

Eiendommen har ellers ikke fått tildelt adresser pt.

Eiendommen har pr. i dag gnr. 99 bnr. 80 i Høylandet kommune.

Eiendommen vil bli fradelte, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

### **Tomt**

Ca. 660 - 790 kvm. pr. tomt

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

Det vil bli inngått en tidsbegrenset festekontrakt mellom kjøper og selger.

### **Festeavgift**

Det er beregnet en årlig festeavgift på kr. 2,- pr. kvm.

Bortfester kan regulere festeavgiften hvert 5 år iht. konsumprisindeks.

Det vises til tomtfestelova for mer informasjon.

### **Regulering / Igangsettingstillatelse**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med bestemmelser Bebyggelsesplan for Børstad Boligfelt II av 26.04.01. planID: 200102.

Det er planlagt en mindre reguleringsendring med ny tomteinndeling.

Kart over den nye tomteinndelingen er vedlagt i salgsoppgave.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Det foreligger igangsettingstillatelse for oppføring av enebolig på eiendommen gnr/bnr 99/80, festenummer 108,109 og 110. Disse kan ses ved henvendelse til megler.

### **Vei – Vann - Kloakk**

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger.

Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

### **Brukstillatelse/ferdigattest**

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.

Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeid blir rettet.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

## Visning

Se annonse på finn.no eller aktiv.no, eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

## Finansiering

Prosjektet har energiklasse B som gjør at kjøper kan få grønt boliglån med bedre rentevilkår.

Det er i dette prosjektet også mulig med 100 % finansiering uten krav til egenkapital, gitt at kjøper har betalingsevne.

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av Aktiv Namsos.

## Handelen

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen,

så kan selger:

- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57. Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningsalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden. Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig å varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.

Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningsalg blir iverksatt.

### **Kommunale avgifter og formuesverdi**

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.

Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

### **Parkering**

Det vil bli etablert to stk. utvendig biloppstillingsplasser på egen tomt.

Selger tilbyr oppføring av garasje eller carport på egen tomt.

Ta kontakt med ansvarlig megler for informasjon.

### **Øvrige kjøpsforhold**

Selger: Høylandet Kommune, org.nr: 959220476.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag

Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

### **Selgers forbehold**

At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges (gjelder kun bolig som ikke er under oppføring)

Selgers forbehold skal senest være avklart 3 - 4 mnd. etter budaksept.

Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper.

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

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Selger har anledning til å slette forbeholdene eller flytte frist for forbehold for usolgt bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

### **Offentlige forhold**

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m

### **Overtagelse**

De 3 boligene som er under oppføring, vil være klar for overtagelse før jul 2024!

Ellers gjelder følgende:

Beregnet ferdigstilling er 12 – 14 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelser som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra månens 15 etter sletting av selgers forbehold. Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist iht. Bustadoppføringslova. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum 20 måneder før det nye overtagelsestidspunktet.

Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregne fra den nye overtagelsesperioden. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minimum 4 ukers varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet. Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Overtagelsen kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted, er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto. Det gjøres oppmerksom på at oppgjør - og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggeaktiviteter på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsoverføring ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, evt. kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av § 47 garanti. Boligen skal leveres i bygg rengjort stand, og evt. fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtagelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

## Utomhus arealer

Juridisk overtagelse av utearealer skjer samtidig med at bolig overtas. Ved overtagelse vil det gjennomføres en befaring av utomhus arealer for å avdekke evt. Feil og mangler, samt manglende ferdigstillelse.

Overtagelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhus areal ikke er ferdigstilt.

Såfremt deler av arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.

Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.

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

## Heftelser/servitutter

Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1977/1504-1/69 02.03.1977 RETTIGHET

Rettighetshaver: AMDAL ARNE JOSTEIN FØDT: 22.09.1948 LEIEAVTALE LEIE AV AREAL, 25 DA. ÅRLIG AVGIFT NOK 750 LEIE-TID: 20 ÅR BESTEMMELSER OM FORLENGELSE MED FLERE BESTEMMELSER GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 5046 GNR: 99 BNR: 1

2004/860-2/69 11.02.2004 FESTE KONTRAKT - VILKÅR Festetid: 90 år Årlig festeavgift: NOK 44 800 Festetid regnet fra 01.01.2001. Med flere bestemmelser Pant for forfalt festeavgift

2011/1056088-1/200 16.12.2011 ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: TENSIO TN AS ORG.NR: 988 807 648 Gjelder plassering av transformatoranlegg og tilhørende kabelanlegg Heftelser i festerett:

2004/860-2/69 11.02.2004 FESTE KONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 90 år Årlig festeavgift: NOK 44 800 Festetid regnet fra 01.01.2001. Med flere bestemmelser Pant for forfalt festeavgift

Da eiendommen er under utbygging og fradeling, gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Heftelser som ikke gjelder den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet. Fra hoved bøllet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæring/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

## **Generelle forutsetninger**

### **Kjøpsbetingelser**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med vedlegg og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig eller noe er uklart, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket før bindende avtale inngås. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper har blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Inneholder salgsoppgaven og kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgaven og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer.

Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beliggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard kommer frem av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.



## Kontraktsvilkår

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsene entreprenør og

forbruker, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen som hovedregel reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. § 3.

## Garantier

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, utomhusareal, evt. parkeringsplass, herunder ferdigstillelsen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert og kontrakten er signert.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til Aktiv Namsos på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper.

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

Bustadoppføringslova § 30.

## Leveransebeskrivelse

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

- Teknisk forskrift (**TEK17**) skal følges så langt det er praktisk og økonomisk mulig for eksisterende byggverk.

- Utført arbeid skal tilfredsstillende toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

### **Tillegg/endringsarbeider**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktssummen med 15% eller mer,
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers leveransebeskrivelse.

### **Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist**

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggs vederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggs vederlag.

## **Avbestilling**

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr 30.000,- inkludert merverdiavgift.

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum inkludert merverdi.

Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

## **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

I henhold til bustadoppføringslova vil kjøpers innbetaling være å anse som forskudd inntil eiendommen er overtatt og skjøtet er tinglyst.

## **Forsinkelse kjøper**

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

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

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

Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtagelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningsalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

## **Forsinket levering**

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 overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

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

### **Energimerking**

Boligene er energimerket og har fått oppvarmings - karakter B og farge rød.

Dette kan medføre at kjøper får grønt boliglån. Ta en prat med din bankrådgiver om dette.

### **Arealangivelse**

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsførings materiale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. BRA – i angir boligens areal innenfor omsluttende vegger, inklusivt areal for ev. innvendig bod. Dersom boenheten inneholder ekstern bod og garasje, vil dette oppgis som BRA-e. Evt innglasset balkong/veranda/altan vil fremgå som BRA-b.

Parkeringsplass og/eller rett til bruk av areal vil særskilt bli oppgitt i markedsføringsmaterialet for det enkelte salg. Da de oppgitte arealene er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

### **Videresalg av kontrakts posisjoner**

Kontrakts posisjon kan selges under forutsetning av at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper.

Transport før selgers forbehold er frafalt vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til i samtykket å fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Det vil påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 10 000,- inkl mva.

Det gjøres oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til salg av kontrakts posisjon kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

### **Hvitvaskingsloven**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Meglervederlag**

Provisjonsvederlag avtales med: kr 40.000, - pr. solgte enhet.

Oppgjørshonorar avtales med kr 4.720, - pr. enhet.

Engangsvederlag som forfaller til betaling ved salgsstart: Kr 20.000, - samlet for hele prosjektet

Tilrettelegging/Prosjektutarbeidelse /profiloppsett m.m. kr 20.000, - samlet for hele prosjektet

Alle priser er ekskl. mva

### **Til orientering**

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

# Arealer

TRINN 1		TRINN 2		TRINN 3	
Gang	7,9	Trinn 1	54,6	Trinn 2	93,8
Bad	4,9	Stue	22,4	Trinn 3 (vask)	5,8
Soverom	8,8	Soverom	9,5	<b>BRA - i</b>	<b>99,6</b>
Kjøkken	21	Soverom	7,3		
Hems	9,4	<b>BRA - i</b>	<b>93,8</b>		
Bod	2,6				
<b>BRA - i</b>	<b>54,6</b>				
Primær-rom		Primær-rom		Primær-rom	
Gang	7,9	Trinn 1	52	Trinn 2	91,2
Bad	4,9	Stue	22,4	Trinn 3	5,8
Soverom	8,8	Soverom	9,5	<b>P-rom</b>	<b>97</b>
Kjøkken	21	Soverom	7,3		
Hems	9,4	<b>P-rom</b>	<b>91,2</b>		
<b>P-rom</b>	<b>52</b>				

## Tilvalg Bra – e

Bod	5,8
Carport/Garasje	21,2
<b>Sum BRA - e</b>	<b>27</b>

Arealer er oppgitt av Byggmester Kjølstad AS, 12.08.2024

<b>Prisliste trinn 1. med tilvalg</b>			
	Sum med mva	Tilvalg	Sum med mva
<b>Grunnpris Trinn 1.</b>	kr 2 249 000,00		kr 2 249 000,00
<b>Trinn 2. Stue og 2 soverom</b>	kr 516 250,00	0	kr -
<b>Trinn 3 vaskerom</b>	kr 125 000,00	0	kr -
<b>Tilvalgsliste:</b>		0	
Spot pakke kjøkken istedet for stikk kontakter ved tak	kr 17 500,00	0	kr -
Spot Pakke stue istedet for stikk kontakter ved tak	kr 15 000,00	0	kr -
Spot pakke gang i stedet for fastpunkt	kr 3 000,00	0	kr -
Spot pakke bad i stedet for fastpunkt	kr 3 000,00	0	kr -
Gulv varme kjøkken i stedet for Panelovner	kr 25 000,00	0	kr -
Gulv varme stue i stedet for panelovner	kr 25 000,00	0	kr -
Varmepumpe	kr 22 500,00	0	kr -
VV bereder 200 l i stedet for 120 l	kr 3 800,00	0	kr -
Vegghengt toalett i stedet for gulvmontert	kr 2 500,00	0	kr -
Baderomsinnredning 60 cm i stedet for kun vask	kr 4 400,00	0	kr -
Dusjvegger istedet bøyle for forheng	kr 6 250,00	0	kr -
1 stk toppstrøk maling istedet for grunnet kledning	kr 9 000,00	0	kr -
Huntonitt veggplate istedet for mdf plate tørre rom	kr 6 250,00	0	kr -
Carport/terrasse materialpakke og fundamentering	kr 149 000,00	0	kr -
Montering carport/bod/Terrasase	kr 86 250,00	0	kr -
Garasje/terrasse materialpakke og fundamentering	kr 184 000,00	0	kr -
Montering Garasje/Bod/Terrasse	kr 135 000,00	0	kr -
Ildsted og stålpipes	kr 52 500,00	0	kr -
Tilvalgspris totalt			kr -
Kontraktsum			kr 2 249 000,00
<b>Prisen er som fastpris til 31.12.24, og indeksreguleres iht. norsk standard etter dette. Gjeldende indeks: Einebustader av tre, i alt. Indeks for juli 2024 legges til grunn.</b>			
BMK AS 20.03.24			

# Leveransebeskrivelse

## Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er byggebeskrivelsen retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform/- størrelse, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Videre kan vindusplassering/-størrelse avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget. Det bygges etter gjeldende teknisk forskrift.

Det vil bli muligheter for individuelle tilpasninger i forbindelse med kjøkken/bad leveranser, flis, parkett, dører/vinduer og maling, samt elektrisk- og rør-anlegg. Disse omgjøringene er avhengig av hvor langt byggeprosessen har kommet.

## Utvendig arbeider

Uteareal blir opparbeidet klargjort for asfaltering med subus toppdekke foran innkjøring til carporter/garasje. Betong dekke i carport/garasje.

Resterende areal tilsådd som plen.

## Avfallshåndtering

Det er avsatt egen utvendig plass for avfallsplassering. Dette kan bli fellesanlegg.

## Parkering

2 biloppstillingsplasser på tomten. Hver bolig har mulighet til tilvalg carport eller garasje.

## Boder

Boligen vil få en innvendig bod og en utvendig bod i tilknytning til carport/garasje. Hver bod får en dobbel stikkontakt. Gulv i boder utvendig vil være av betong.



### **Terrasse/platting**

Terrasse/platting har impregnert ubehandlet trevirke. Markiser eller annen type solskjerming leveres ikke av utbygger. Terrasse/platting anses som utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på overflaten etter regnvær.

### **Fasader/konstruksjon**

Eksteriørmessig uttrykk kommer frem av perspektivskisser /fasadetegninger. Konstruksjonen oppføres som trekonstruksjon. Vinduer leveres som trevinduer med mørk antrasitt karm. Veggkledning leveres med stående dobbelfals rettkant grunnet med visir. Dekkbord, vindskier etc leveres ferdig grunnet med visir. Se tillvalgsliste vedr oppgradering. Taktekke leveres som 1 lags sveise papp. Synlige spikerhoder, endekutt og andre sagsnitt er ikke overflatebehandlet. Dette inkludert toppstrøk inkluderes ikke i leveransen fra utbygger.

### **Presiseringer**

Tre baserte materialer påvirkes av fuktighet og uttørking. Det kan oppstå sprekker på grunn av bevegelser i materialene. Selger påtar seg ikke reklamasjonsansvar for dette.

Heksesot kan oppstå på deler av innvendige overflater, vanligvis på malte flater eller på laminater eller plast, det er foreløpig lite kunnskap om årsaken. Mye tyder på at måten boligen brukes på påvirker hyppigheten, og at risikoen er størst de 2 første årene. Det er spesielt viktig å unngå overdreven bruk av stearinlys, duftlys og at det sørges for tilstrekkelig og god ventilasjon og utlufting.

Generelt leveres innvendig overflater etter NS 3420 toleranseklasse C.

Ellers leveres god håndverksmessig utførelse.

Fram til overtagelse av huset, forbeholder selger seg hel og full eiendomsrett over materialer og utstyr som av firmaet er tilkjørt byggeplassen.

Det presiseres at forbruker kun har adgang til boligfeltet etter avtale med prosjektleder eller byggeleder.

### **Vinduer og dører**

Vinduer leveres som trevinduer med hvit karm innvendig og mørk antrasitt utvendig. Terrassedører leveres malte og med klart energiglass. Innvendige dører leveres som hvite lettdører med karm. Lyse/hvite, glatte dørblader med vridere og beslag av stål, samt hvitmalte karmen og gerikter.

### **Innvendige flater (gulv, vegg og himling)**

Se romskjema.

### **Listverk**

Gulvlister, taklister og dørgerikter leveres ferdig malt fra leverandør i lys farge eller eikelister. Listverk behandlet fra fabrikk vil ha synlige spikerhoder.

### **Bad/vask**

Gulvtoalett leveres i hvitt porselen. Det leveres egen kran og avløp for vaskemaskin. Det leveres oppheng for dusjforheng.

### **Ventilasjon/oppvarming**

Det blir montert balansert ventilasjon. Kullfilter fra kjøkken hette. Boligen vil bli isolert i henhold til gjeldende teknisk forskrift. Grunnpakke oppvarming vil bestå av varmekabler på våtrom og panelovner på kjøkken/stue. Med muligheter for oppgradering til luft/luft varmepumpe og ildsted. Sjekk tilvalgs liste.

### **Elektro – TV/Internett**

Leveres med skjult el-anlegg, unntatt der det teknisk er behov for å legge åpent. Stikkontakter i boligen plasseres generelt 15 cm over gulv der annet ikke er beskrevet. Brytere plasseres generelt ca. 100 cm over gulv. Alle enheter leveres forberedt for TV og Internett.

### **Kjøkkeninnredning**

Kjøkken leveres i henhold til tegninger fra kjøkken leverandør. Hvitevarer er inkludert i henhold til kjøkkentegning. Integrert platetopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

### **Innkassinger**

Det vil i, eller mellom, enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler, disse vil bli innkasset. Det kan i enkelte rom som vaskerom, hall eller bad, bli nødvendig å senke himlingen pga ventilasjonsføringer.

**Diverse utstyr**

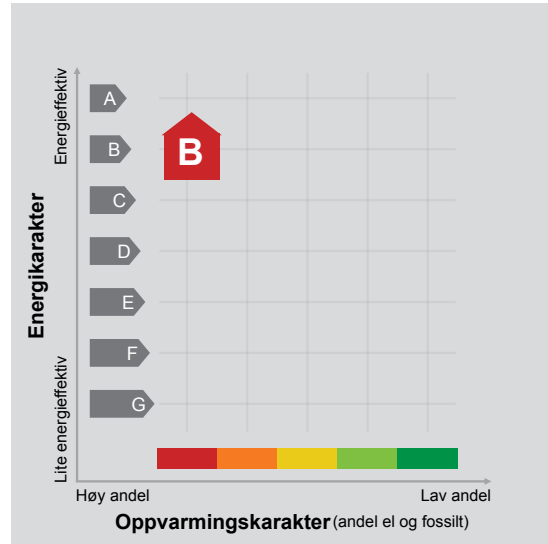
Brannsløkningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

**Rengjøring**

Boligene leveres ryddet og rengjort med byggvask.

# ENERGIATTEST

Adresse	Børstad 120
Postnummer	7877
Sted	HØYLANDET
Kommunenavn	HØYLANDET
Gårdsnummer	99
Bruksnummer	80
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	110
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-25109
Dato	16.09.2024
Innmeldt av	BJØRN INGVAR KJØLSTAD



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

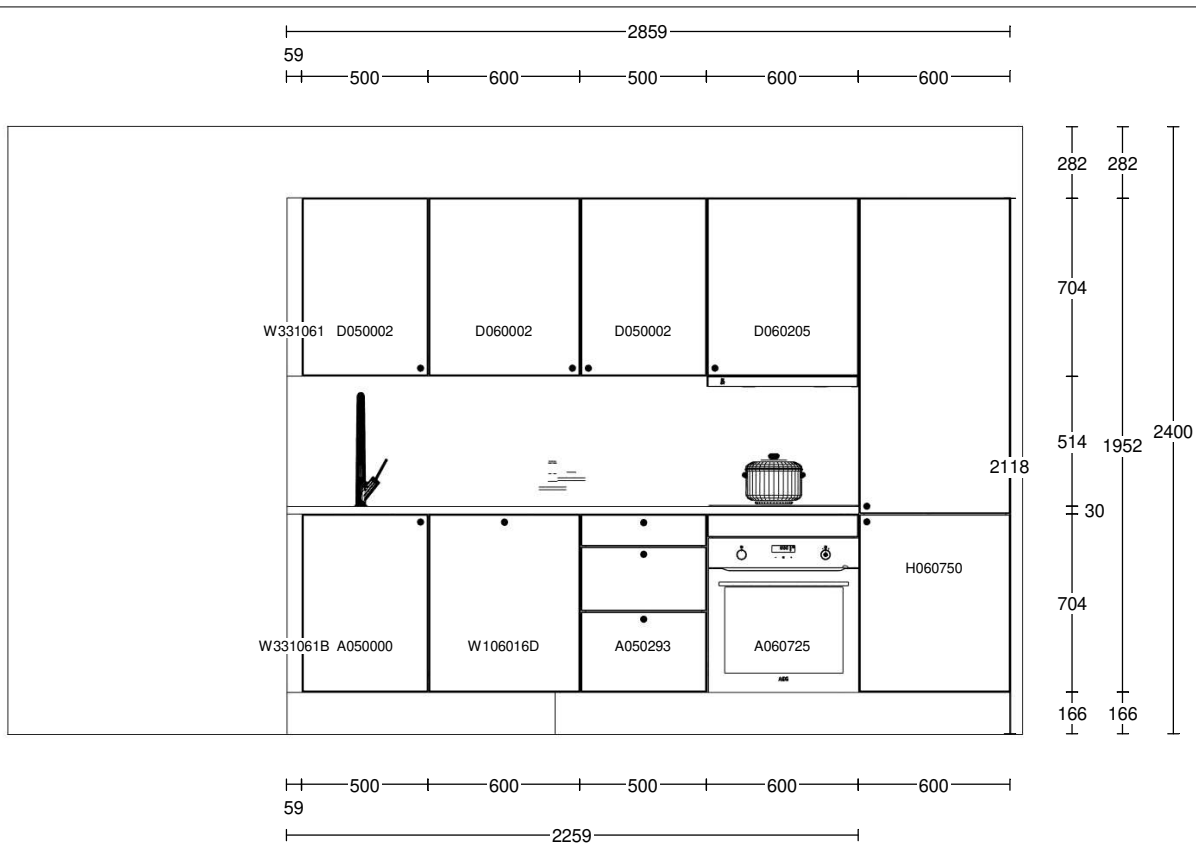
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## ROMSKJEMA

Rom	Gulv	Vegg	Tak	Elektro Nek 400	Sanitær	Oppvarming
Entre	Høytrykkslaminat . Elegant eik. Nobbnr. 53672235	MDF smartpanel	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Takarmatur. Stikkontakter iht NEK 400. Røykdetektor		
Kjøkken	Høytrykkslaminat . Elegant eik. Nobbnr. 53672235	MDF smartpanel	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Takpunkt uten belysning. Benkarmatur med stikkontakt. Doble stikkontakter	Ett greps kjøkkenbatteri.	Panelovn
Stue	Høytrykkslaminat . Elegant eik. Nobbnr. 53672235	MDF smartpanel	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Takpunkt uten belysning. Doble og enkle stikkontakter. Uttak for TV/Internett		Panelovn
Bad	Våtromsbelegg	FIBO våtromsplater 0145 S Soft Cement	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Takarmatur. Dobbel stikkontakt. Speilbelysning.	Gulvmontert wc. Enkel hvit vask med speil og bøyle for dusjforheng.	Elektriske varmekabler
Soverom	Høytrykkslaminat . Elegant eik. Nobbnr. 53672235	MDF smartpanel	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Doble stikkontakter. Takarmatur		Ingen gulvvarme
Bod	Høytrykkslaminat . Elegant eik. Nobbnr. 53672235	MDF smartpanel	Huntonit trefiber takplate antikk 60 x 120	Takarmatur. Stikkontakter iht NEK 400. Røykdetektor		
Terrasse/balkong	Balkongdekke på gruspute			Utelamper. Dobbel stikkontakt		



<b>Kunde/Leveringsadresse:</b> Byggmester Kjølstad AS Sentrum 33, 7877 Heylandet	<b>Butik:</b> HTH Kjøkken Namsos AS Havnegata 9 . 7800 Namsos Selger: Ailin Hestmo	<b>Info:</b> Model: Stockholm Tilbudsnr: NA115196 , Tegningsnr: 1 Revidert: 2024-08-15, Revisionsnr: 3 Opprettet: 2024-02-07 Skala: (Dybdemål er ekskl. fronter) Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuel visning og ikke en ordre bekreftelse.	  <a href="http://www.hth.no">www.hth.no</a>
---	---	---	---



**Kunde/Leveringsadresse:**

Byggmester Kjølstad AS  
Sentrum 33,  
7877 Heylandet

**Butik:**

HTH Kjøkken Namsos AS  
Havnegata 9  
.  
7800 Namsos  
Selger: Ailin Hestmo

**Info:**

Model: Stockholm  
Tilbudsnr: NA115196 , Tegningsnr: 1  
Revidert: 2024-08-15, Revisionsnr: 3  
Opprettet: 2024-02-07  
Skala: Skalere til å passe (Dybde mål er ekskl. front)  
Lev. uke/år: 0 2024 Ordrenr:  
Tegningen er kun en visuel visning (C) Copyright HTH Kjøkkenforum  
og ikke en ordre bekreftelse.



www.hth.no

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### GRONG:



**SOLVEIG OLEA  
FLAAT-SOLBERG**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 930 06 373  
sof@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER  
K. PETERSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 468 09 973  
cpe@grong-sparebank.no



**HANNE  
VAN HOOFT**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 974 98 390  
hvh@grong-sparebank.no



**MARKUS WANG  
BENJAMINSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 971 76 973  
mbe@grong-sparebank.no



**ANNELI  
BRONN WELO**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 04 398  
awe@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER



# Festekontrakt

Kontrakten gjelder framfeste <sup>1)</sup>

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglygingsstempel
Adresse:	
Postnummer:   Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr.   Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
5046	Høylandet			
Beskaffenhets; <sup>2)</sup>		Tomtens areal:	Tomteverdi:	
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygg <input type="checkbox"/> 2 Ubebygg				
Hva skal grunnen brukes til:				
Bolig- Fritids- Forretning/				
<input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet				

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
959220476	Høylandet Kommune	1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel

4. Festeavgift pr. år
kr 2,- kvm/år

5. Festetid <sup>3)</sup>	
Antall år	Regnet fra – dato

6. Panterett for festeavgiften <sup>4)</sup>
Bortfester har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. <sup>5)</sup>
<b>Obs!</b> Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg.

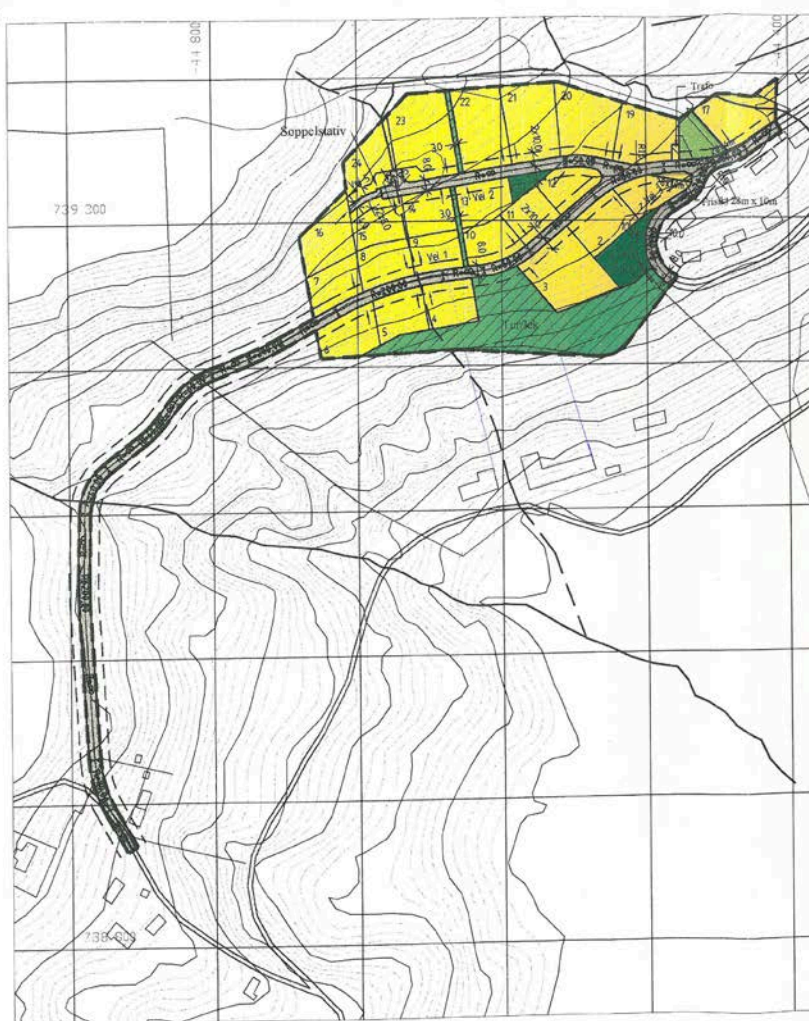
Dato	Bortfesterens underskrift	Festers underskrift
------	---------------------------	---------------------

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste- kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festere har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:  (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Dato	Bortfesters underskrift	Festers underskrift	

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
<b>9. Underskrifter</b>	
Sted	Dato
Bortfesters underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Festers underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Sted	Dato
Grunneier samtykke	Gjentas med blokkbokstaver

<p><b>Noter</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42.</li> <li>2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysingsloven §§ 13 og 15.</li> <li>3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II.</li> <li>4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14.</li> <li>5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysning, jf. tinglysingsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysingsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysingsforskriften § 4 sjette ledd.</li> </ol>
---





## TEGNFORKLARING

### PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

1. Byggeområder (PBL §25,1 ledd nr. 1)
  - Området for boligbygging
2. Landbruksområder (PBL §25,1 ledd nr. 2)
  - Området for jord og skogbruk
3. Offentlig trafikkområde (PBL §25,1 ledd nr. 3)
  - Kjørevei
4. Fareområde (PBL §25,1 ledd nr. 5)
  - Høyspentanlegg, trafo
5. Spesialområde (PBL §25,1 ledd nr. 6)
  - Frisksone ved vei
6. Fellesområde (PBL §25,1 ledd nr. 7)
  - Felles lekeareal for barn
  - Felles tur/fritidsområdet
  - Felles adkomstvei

#### Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje veg
- Byggegrense
- Omriss av planlagt bebyggelse
- Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen



Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur	
Justerer av grenser da Tomt 18 tatt bort, omr. for trafo flyttet.	16.07.01	022/01	Jor	
Tomt 25, 26, 27 tatt ut, Tomt 3 justert, innlagt området for trafo	26.04.01	016/01	Jor	
<b>Bebyggelsesplan Børstad boligområde II</b>			<b>Målestokk: 1: 2500</b>	
i Høylandet Kommune			<b>Kartblad: DF-155-5-4</b>	
			<b>Forslagstiller: Kommunen</b>	
			<b>Dato: 02.04.01</b>	
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven		Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		02.04.2001		
1g. beh. Vedtatt utlagt til offentlig ettersyn		23.04.2001	016/01	
Offentlig utleggelse i tiderommet		30.04.2001 - 30.05.2001		
2g. beh. Vedtatt i kommunestyret		25.06.2001	022/01	
<b>Siv.ing. Jan Lian AS</b> Rådgivende ingeniører			Saksbehandler Jor Tegningsnummer 02	

**BEBYGGELSESEPLAN FOR BØRSTAD BOLIGFELT II.**

del av eiendommene 98/5, 98/27, 99/1, 99/5, 99/7, 99/72, 99/76 i Høylandet kommune.

Sist rev. Overhalla den 26.04.01

Vedtatt i kommunestyret:.....

**§ 1 Generelt**

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
- Byggeområde (PBL §25,1. ledd nr.1)
  - Landbruksområde (PBL §25.1 ledd nr. 2)
  - Offentlig trafikkområde (PBL §25,1. ledd nr.3)
  - Spesialområdet (PBL §25,1. ledd nr.6)
  - Fellesområde (PBL §25,1. ledd nr 7)

**§ 2 Felles bestemmelser**

- 2.1 I forbindelse med byggemelding skal det vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:500 som foruten plassering av bebyggelse viser hvordan tomten skal benyttes med bygninger, støttemurer, gjerder mv. Vedlagt søknad skal også følge snitt/profil som viser byggets plassering i terrenget.
- 2.2 På hver tomt skal det avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. bolig inkl. garasjeplasser.

**§ 3 Byggeområde**

- 3.1 Tomtene kan bebygges med frittliggende våningshus i inntil 2 etg. Takvinkel, møneretning og farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.2 Maksimum høyde over ferdig planert terreng er 7 meter målt fra høyeste terreng ved huset til mønekam.
- 3.3 Maksimal utnyttelsesgrad for området settes til %BYA=25%.
- 3.4 Garasjer skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

**§ 4 Landbruksområde**

- 4.1 Området kan nyttes til driftsvei for skogbruksområdet som grenser til det regulerte området i nord, samt turvei for alle tomter i planområdet.

**§ 4 Offentlig trafikkområde**

- 4.1 Området kan nyttes til adkomstveier til boliger og kommunal virksomhet i området.
- 4.2 Adkomst fra tomter er vist med pil på plantegning.

**§ 5 Spesialområde frisihtsone**

- 5.1 Innen frisihtsonen i vegkryss skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over de tilstøtende vegarmers planum.

**§ 6 Fareområde-området for trafo**

- 6.1 På området kan det settes opp trafokiosk med tilhørende anlegg.
- 6.2 Trafoen med tilhørende anlegg skal skjermes og sikres på en slik måte at den ikke er til fare for omgivelsene, herunder barns lek.
- 6.3 Trafokiosk skal gis en tiltalende form.

**§ 7 Fellesområde**

- 7.1 Felles anlegg for lek er felles for alle tomter i planområdet.
- 7.2 Bygninger/anlegg – herunder lekeapparater og sklier m.v. som naturlig har tilknytting til området bruk som felles lekeareal, kan tillates oppført.
- 7.4 Vei 5 er felles adkomstvei for tomtene 16. I start av vei er det avsatt plass til søppelstativ som er felles for tomtene for tomt 16 og 24.
- 7.5 Felles turveg er felles for alle tomter i planområdet.

**§ 8 Hensyn til barn/uteareal**

- 8.1 Utearealene skal utformes på barnas premisser slik at barna kan utfolde seg og bevege seg mest mulig trygt innenfor planområdets grenser til omkringliggende eiendommer.
- 8.2 Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådet skjønn virker sjenerende for naboene eller ferdselen.
- 8.3 Ubebygde områder gis en tiltalende form og behandling.

# Nabolagsprofil

Børstad 120

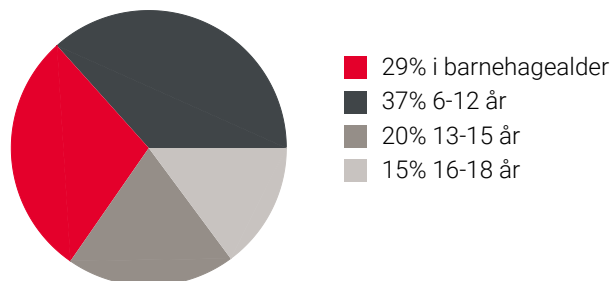
## Offentlig transport

🚶 Høylandet kommunehus Linje 660, 695	20 min 🚶 1.6 km
🚶 Harran stasjon Linje F7	23 min 🚶 22.6 km
✈️ Namsos lufthavn	45 min 🚶

## Skoler

Høylandet barne- og ungdomsskole (1-1... 146 elever, 10 klasser	4 min 🚶 2.3 km
Grong videregående skole 265 elever	25 min 🚶 25.3 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	48 min 🚶 50.2 km

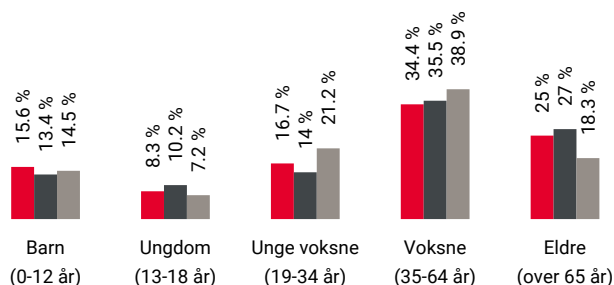
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnkrets: Tyldum	480	261
🟤 Kommune: Høylandet	1 193	697
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Høylandet barnehage (1-5 år) 47 barn	5 min 🚶 2.2 km
Harran barnehage (1-5 år) 21 barn	22 min 🚶 22.1 km

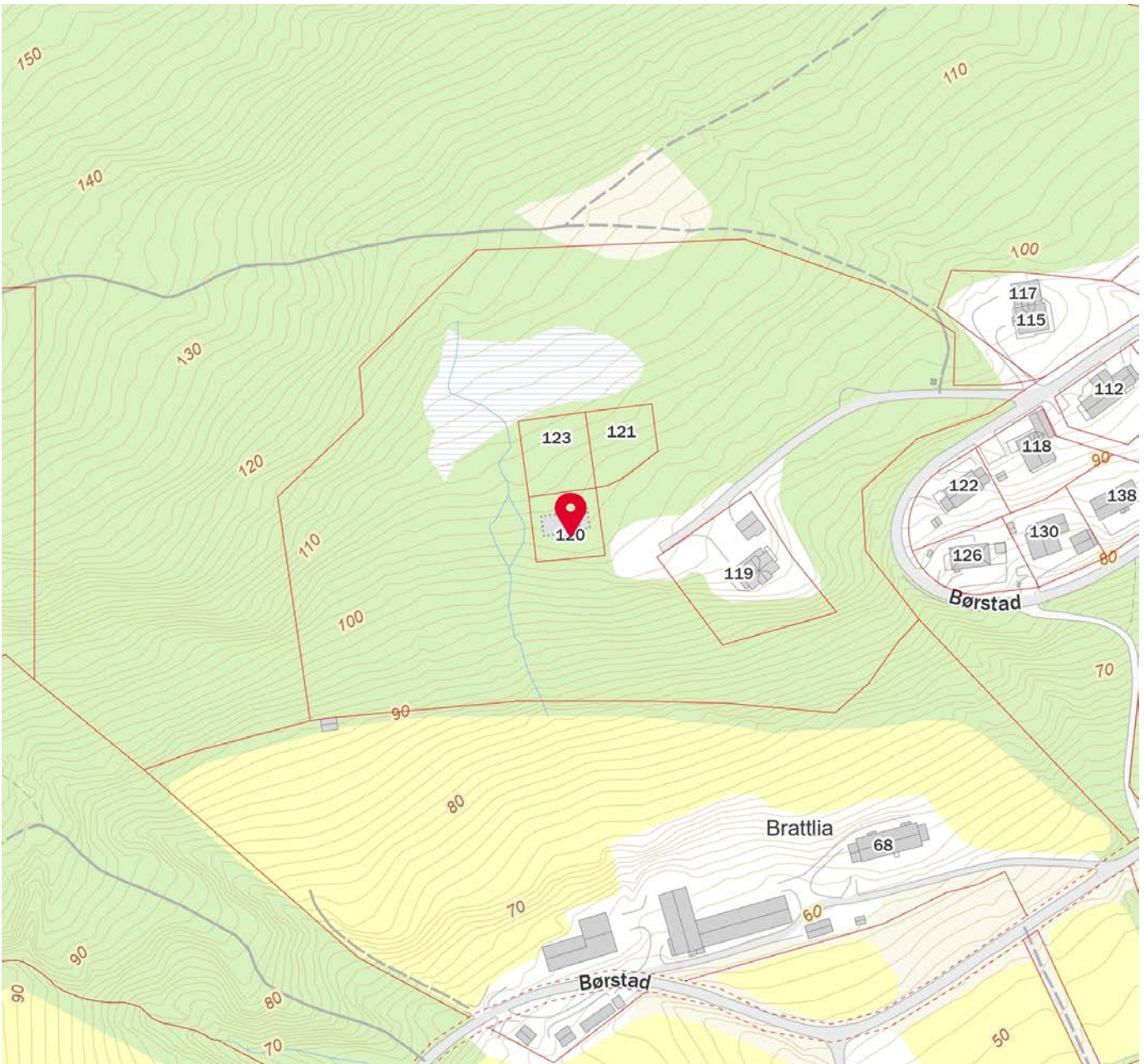
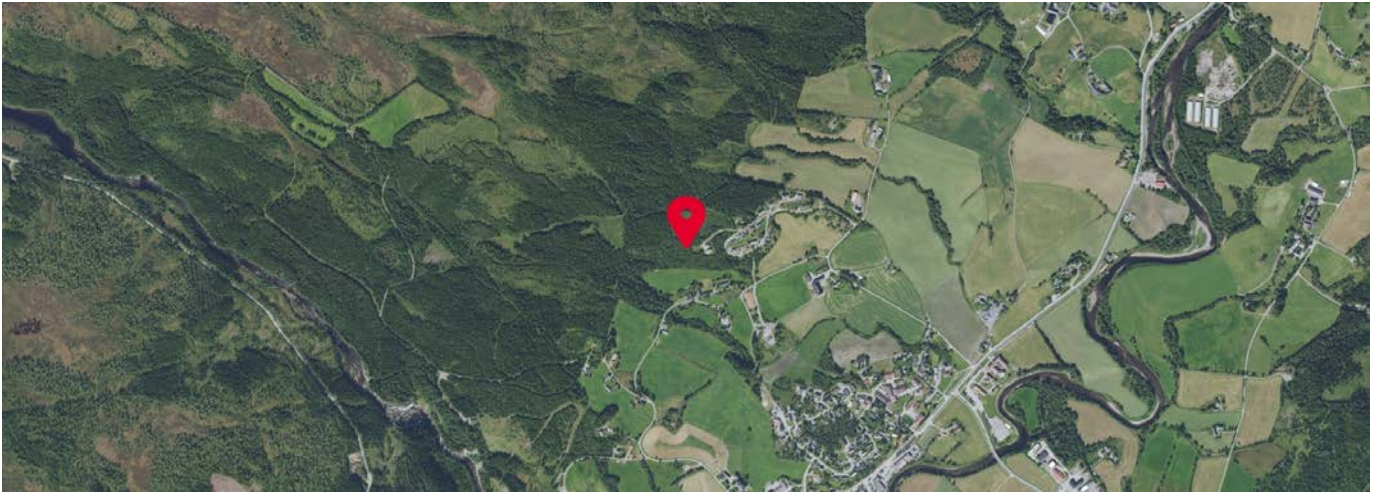
## Dagligvare

Coop Prix Høylandet	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	2.1 km

## Sport

⚽ Høylandet stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 2.3 km
⚽ Harran stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 🚶 22.1 km
🏊 Push Treningssenter Grong	24 min 🚶







# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# KJØPSBEKREFTELSE

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BOLIG I PROSJEKTET SMÅHUSBEBYGGELSE PÅ BØRSTAD**

**Bolig nummer:** \_\_\_\_\_

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

*Pluss omkostninger i henhold til opplysninger i prisliste/salgsgjort*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

*Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende for undertegnede når denne kjøpsbekreftelse er innlevert til meglerforetaket. Avtalen er bindende for selger når selger har akseptert. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse. Inngitt kjøpsbekreftelse kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for meglerforetaket på vegne av selger. Bindende avtale er regulert i lov om avtaler av 31. mai 1918.*

Kjøpsbekreftelsen baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsgjort datert \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Egenkapital består av:  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre