

Høkneslia - Namsos



4 stk borettslagsleiligheter med attraktiv beliggenhet

Høkneslia – 4 stk arkitekttegnet leiligheter fordelt på 2 bygg

VELKOMMEN TIL HØKNESLIA

Meglers ord

Høkneslia er et attraktivt boligområde i Namsos kun ca. 20 min gange fra sentrum.

I nærområdet finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole og Olav Duun videregående skole med gangavstand fra boligene.

Området innbyr til en aktiv fritid for voksne og barn med bl.a svømmehall, kunstgressbaner og ballbinge ved Namsoshallen.

Sør-vendt solrik beliggenhet med utsikt ut over Namsos sentrum, Namsen fjorden og lakseelva Namsen og Spillumsfjellet.

Vi har gleden av å presentere 4 stk borettslagsleiligheter fordelt over 2 bygg, Arkitekttegnet av Arkplan, med bruksareal fra ca 100 til 107 kvm BRA.

Innholder: Entre/gang, hybel med bad, 2 soverom, bad/vask, stue, kjøkken.

Leilighetene i Høkneslia bygges i en moderne og funksjonalistisk stil.

Det er lagt vekt på store, åpne vindusflater som gir et spennende og tidsriktig preg.

Vil du ta hybelen i bruk selv, er det selvsagt tilgang til hybelen innenfra.

Ypperlig til voksne barn eller til venner på besøk om man ikke ønsker leietakere hele tiden.

2. etg er større med utvidet kjøkken/stue areal.

Carport med utebod tildeles hver andelseier. Tilrettelagt for lading av elbil.

Ta kontakt med megler i dag for en uforpliktende prosjekt gjennomgang.

ANSVARLIG MEGLER:



Hanne B. Sørensen
Eiendomsmegler
Mobil: 48 31 04 50
hbs@aktiv.no





INNHold

Meglers ord	side 2
Illustrasjonsfoto Høkneslia	side 2-3
Arkitektens ord	side 4
Beliggenhet	side 5
Situasjonsplan	side 6
Fradelingsplan	side 7
Reguleringsplan	side 8
Perspektiv	side 9
Fasadetegninger	side 10-11
Plantegning 1. etasje Bolig A og B	side 12
Plantegning 2. etasje Bolig A og B	side 13
Plantegning Carport	side 14
Illustrasjonsfoto stue	side 16
Illustrasjonsfoto kjøkken	side 17
Perspektiv og plan kjøkken	side 18-21
Perspektiv og plan bad	side 22-23
Illustrasjonsfoto bad	side 24
Romskjema	side 25
Budsjett	side 26-27
Prisliste	side 28
Nøkkelinformasjon/kjøpsbetingelser	side 30-37
Byggebeskrivelse	side 38-39
Reguleringsbestemmelser	side 40-45
Bindende kjøpsbekräftelse	side 47

Det gjøres oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter for å gi inntrykk av ferdige bygg må ikke anses som kontraktmessig bindende leveranseomfang.

ARKITEKTENS ORD

Det nye boligområdet på Høkneslia ble planlagt ut fra eiendommens beliggenhet i en svak østhelning, med utsikt over Namsen og sørvendt beliggenhet. Boligenes plassering, både i høyde og internt på eiendommen, understreker dette og fremhever kvalitetene området byr på.

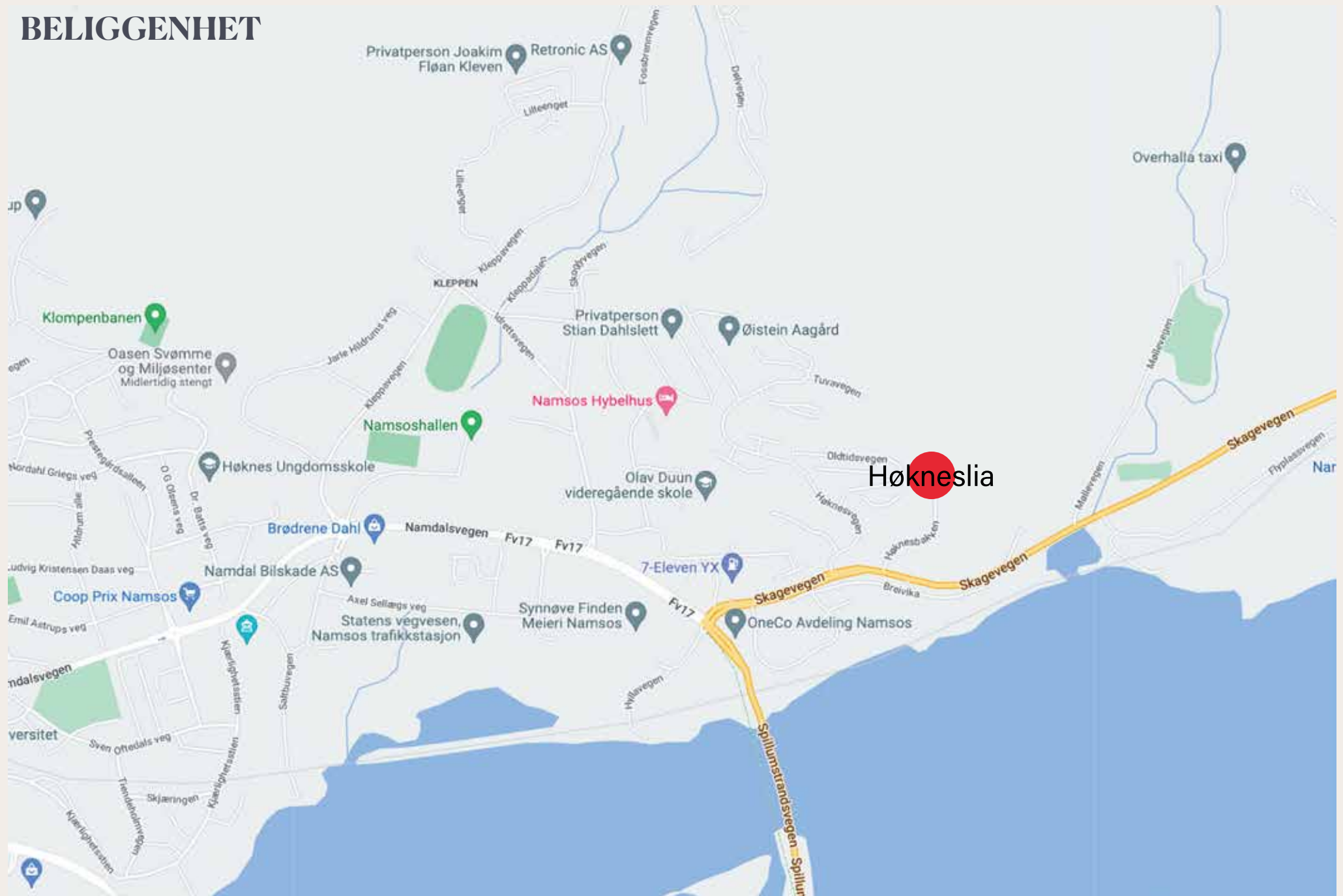
Eneboligene er planlagt for den trønderske kjernefamilien, hvor det er lagt vekt på funksjonalitet som følger en families behov gjennom alle faser av livet. En optimal soneoppdeling i åpne løsninger er nøkkelen for et godt moderne hjem, hvor lyset fra de store vinduene spiller en sentral rolle for bokvaliteten. Kvaliteten på alt fra overflater og overganger er nøye planlagt, med blant annet mørke vindusrammer, som rammer inn utsikten, enstavs eikeparkett, listefrie løsninger i himling og en lysplan, for de som ønsker det lille ekstra. Utleiedelen er planlagt med mulighet for både egenbruk og utleie, avhengig av hva livet til familien krever. Her har vi tro på at alle vil kunne trives!

Leilighetene er planlagt på samme lest som eneboligene, men optimalisert for de som ønsker et lettstelt hjem med lave bokostnader, uten å gå på kompromiss med bokvalitet. Oppbevaring og møblering, i tillegg til gode rom og lysinnslipp, har vært en premissgiver i planleggingen av disse. Her har hver eneste kvadratmeter blitt saumfart for muligheten til å skape gode oppbevaringsløsninger, i tillegg til at møbleringssonen har blitt prioritert foran store gulvgående vinduer med enormt lysinnslipp. Soverommene har fått god størrelse, for å sikre muligheten til flerbruk, mens badet i kombinasjon med skjult vaskeromsløsning, legger til rette for et enkelt liv. Legger du til utsikten over vår egen fantastiske lakseelv en sen junikveld, ser vi for oss at den store balkongen vil bli flittig brukt, selv her i Namdalen.

Vi gleder oss til å komme på besøk, både underveis i prosjektet, og når boligene har fått sine respektive eiere.



BELIGGENHET

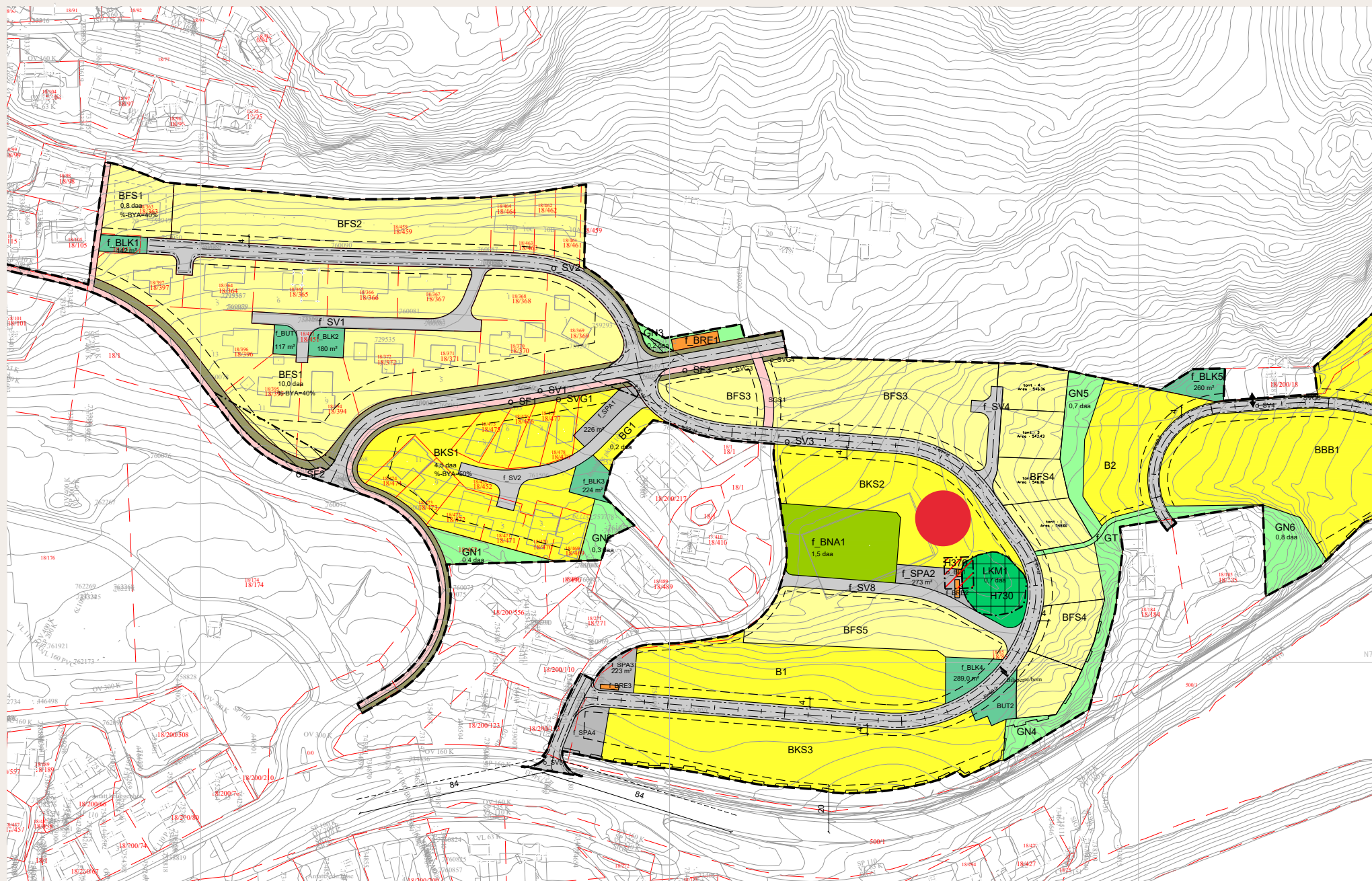


SITUASJONSPLAN





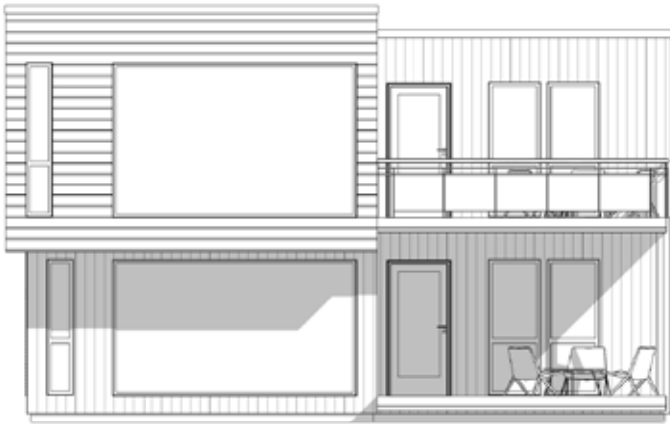
REGULERINGSPLAN



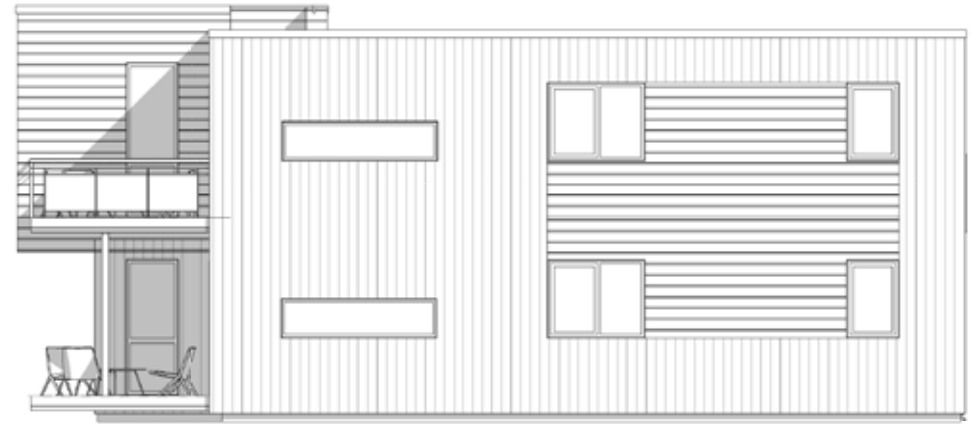


Fasadetegninger hus a og hus b





Fasade sør



Fasade øst



Fasade nord



Fasade vest

Plantegning - 1. etasje

Hus A og B

HUS A

- 1. ETASJE

Leilighet H101

- BRA 100,7 m²

HUS B

- 1. ETASJE

Leilighet H101

- BRA 100,7 m²



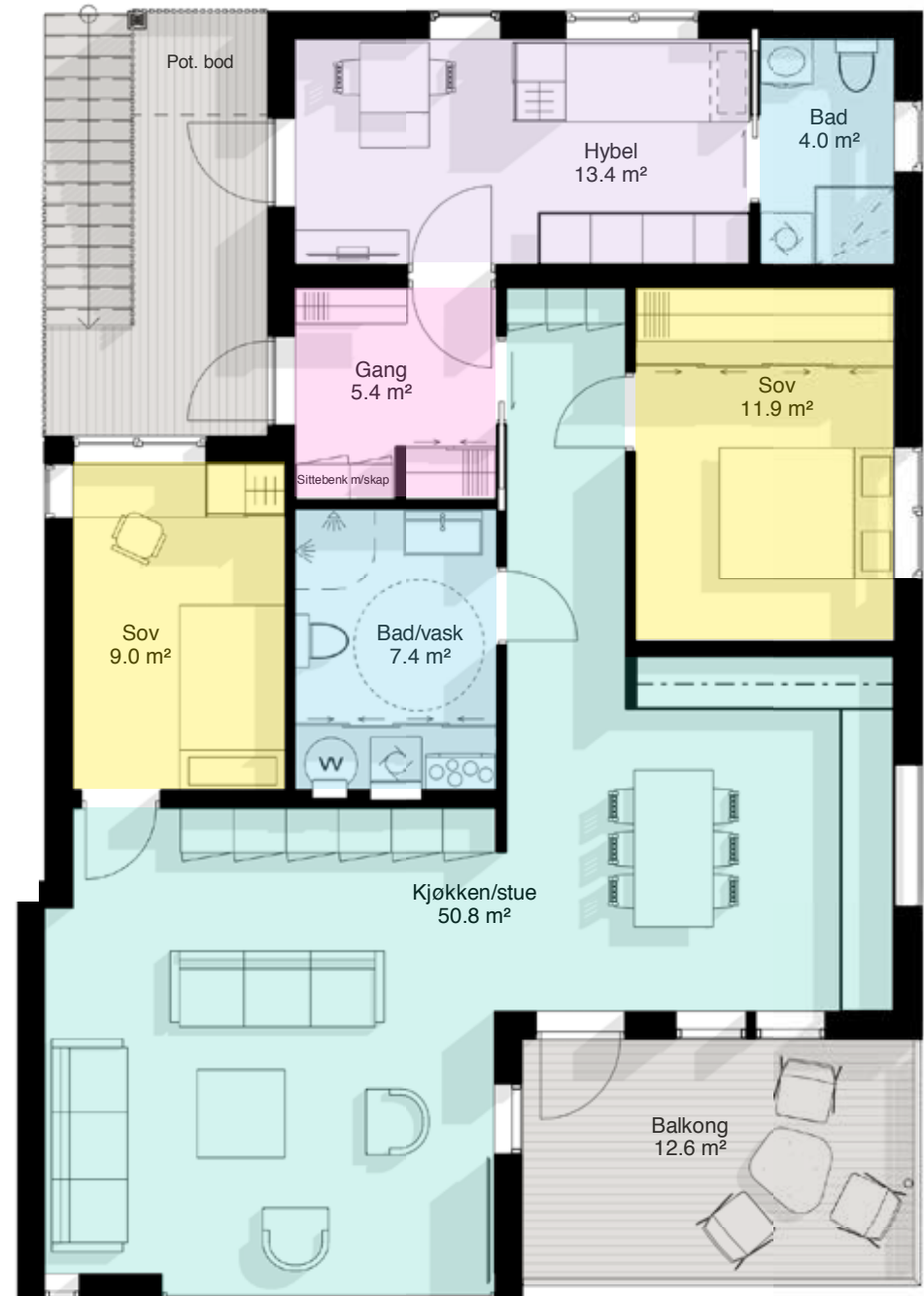
Plantegning - 2. etasje Hus A og B

HUS A

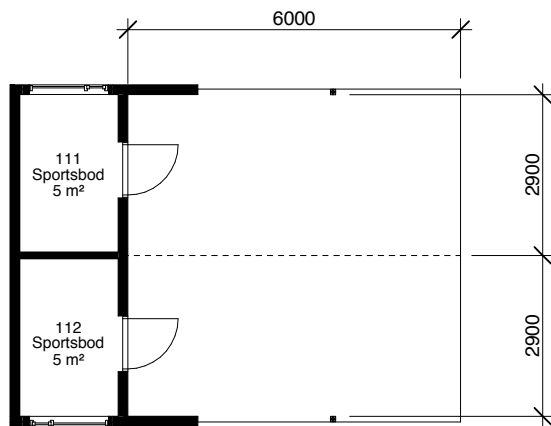
- 2. ETASJE
- Leilighet H201
- BRA 107,6 m²

HUS B

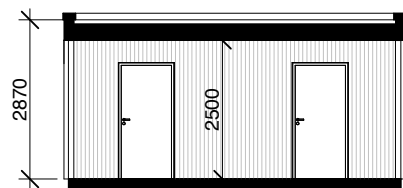
- 2. ETASJE
- Leilighet H201
- BRA 107,6 m²



Plantegning - Carport



PLAN 1. ETG



SNITT



FASADE SØR



FASADE ØST



FASADE NORD

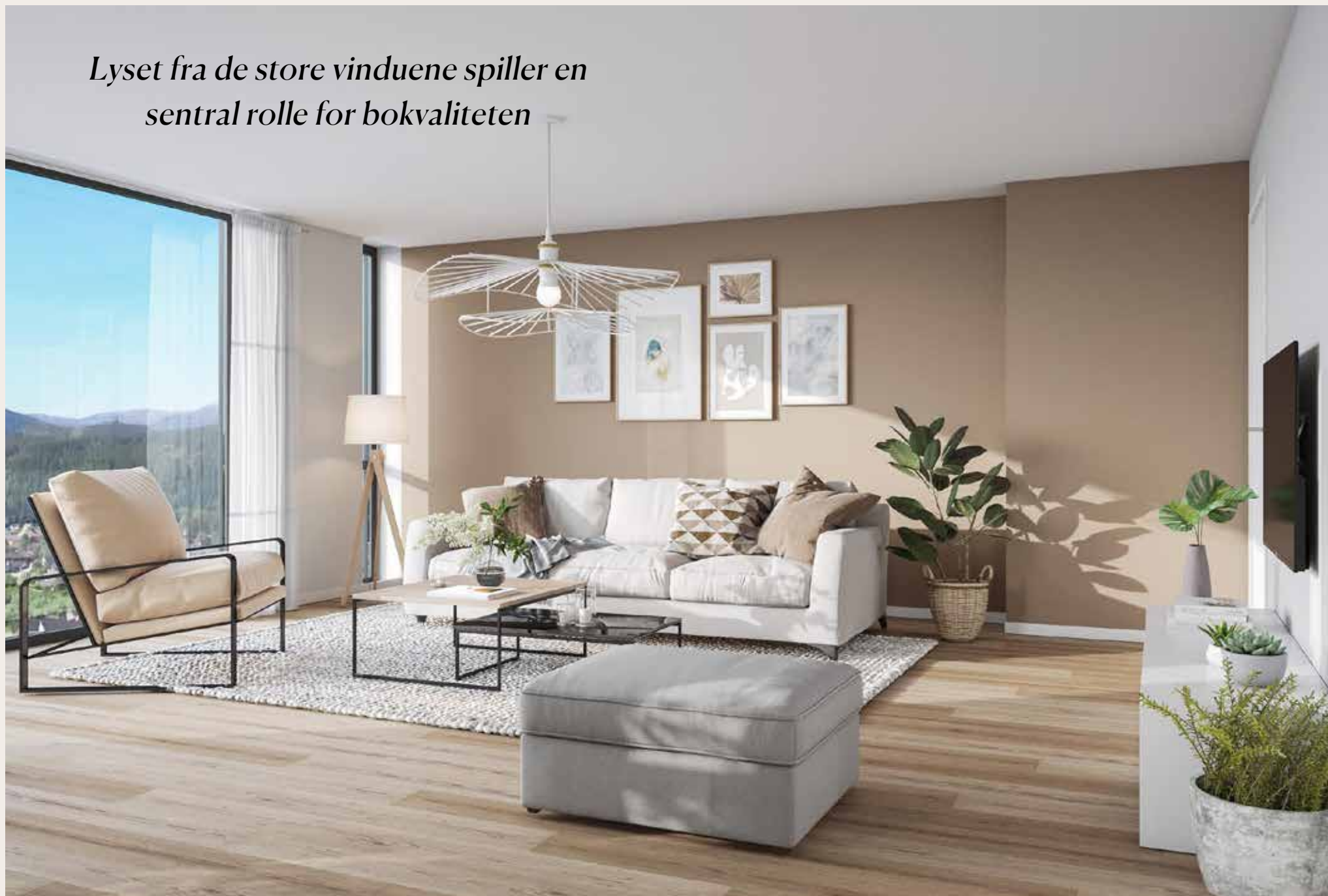


FASADE VEST



*Flotte turområder
i nærområdet*

*Lyset fra de store vinduene spiller en
sentral rolle for bokvaliteten*



*En optimal soneoppdeling
i åpne løsninger*



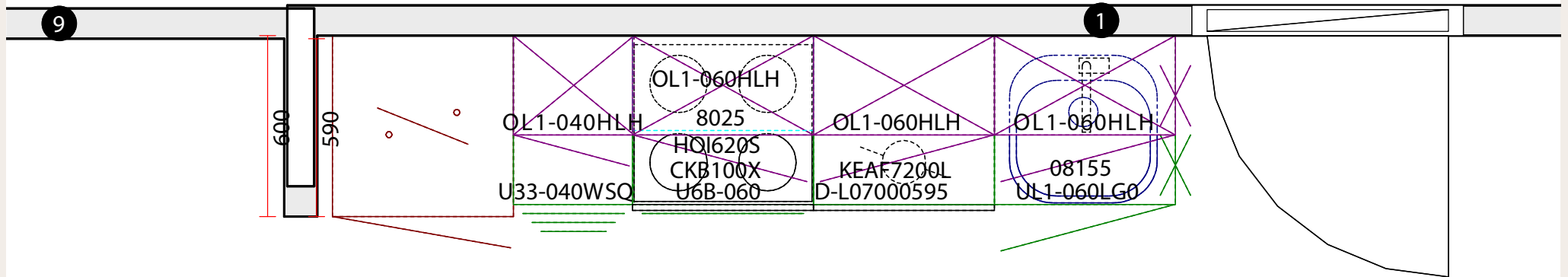
Kjøkken perspektiv - hoveddel



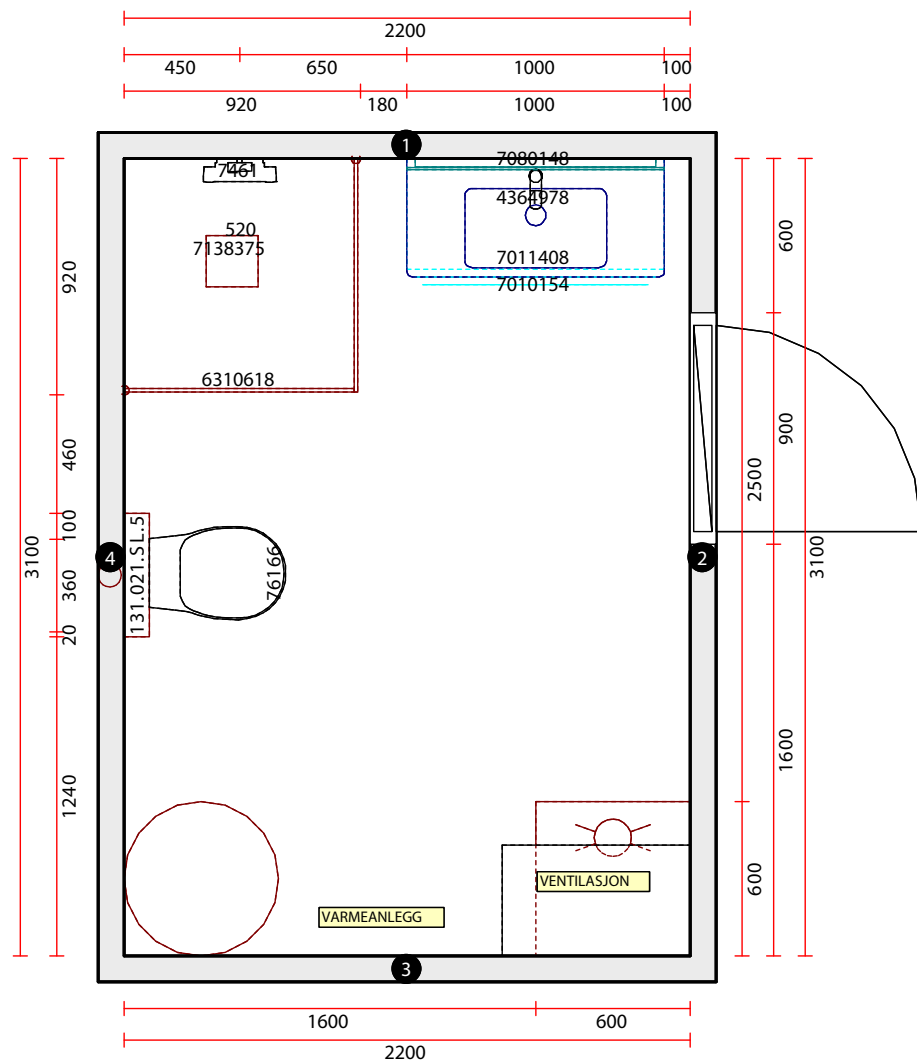
Kjøkken perspektiv - hybel



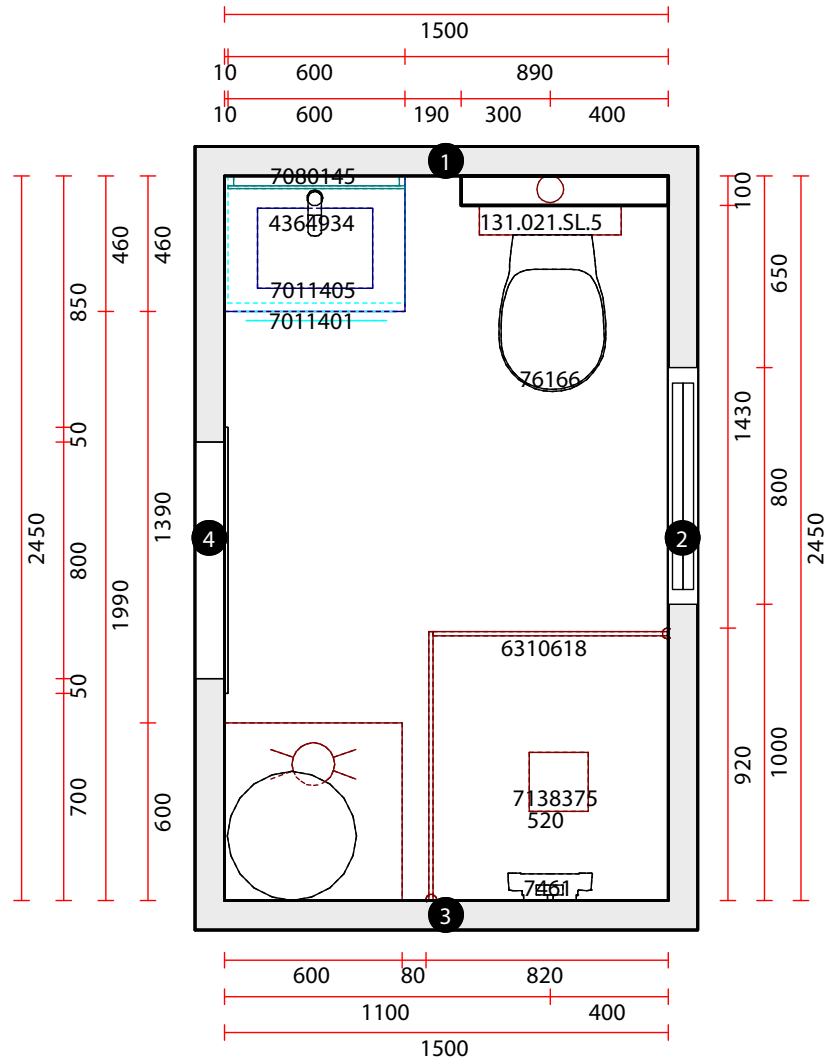
Kjøkken plantegning - hybel



Bad hoveddel - plantegning og perspektiv



Bad hybel - plantegning og perspektiv





Romskjema for leiligheter Høkneslia, Namsos

Namsos. 30.05.22

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Teknisk el	Teknisk rør	Innredninger	Kommentar
Utvending Bod/Carport	Støpt gulv	Synlig stendere/ Synlig utvendig kledning. Thermo mur med sto-puss utvendig	Synlige takbjelker bod. Bordkledning i carport	Iht. egne tegninger		Utvendig bod i carport.	Tilrettelagt for montering av elbil ladder.
Entre	Flis i entre (30x 60 cm)	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger			
Stue/kjøkken	Hvit eik parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger			Kjøkken fra JKE design as. Iht egne tegninger
Soverom 12m2	Hvit eik parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger	Iht. eget oppsett	Ikke garderobeskap	
Soverom 9 m2	Hvit eik parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger			
Stue/kjøkken Hybel	Hvit eik parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gipsplater	Iht egne tegninger			Kjøkken fra Jke design. Iht egne tegninger. Ikke kjøleskap på hybel
Bad/ Vask	Fliser (60x60 cm) Fliser (10x10 cm i dusj grue). Grå type	Fliser (60x60) Hvit type	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger	Iht. eget oppsett	Tegning fra Rørlegger	
Bad Hybel	Flis (20x20 cm).	Baderoms plater. Sokkel fliser	Sparklet og malt gips	Iht egne tegninger	Iht eget oppsett	Tegning fra rørlegger	



Generelle forutsetninger felleskostnader:

Budsjettforutsetninger.

Vedlagte driftsbudsjett er et forslag. Endringer i driftsbudsjettet medfører endringer i felleskostnadene. Budsjettet justeres årlig etter gjeldende satser.

Felleskostnader:

Felleskostnadene er fordelt flatt, dvs. pr enhet, med unntak av forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold som fordeles etter areal.

Lånekostnadene (rentene på fellesgjeld) er fordelt ihht. andel fellesgjeld.

Inntektene til borettslaget er sikret ved legalpant. Borettslaget søker om tilknytning til Borettslagenes Sikringsordning. Årlig premie for tilknyttet lag er tatt med i budsjettet.

Basert på annuitetslån fra Aasen Sparebank med 2,4 % i rente, 10 års avdragsfrihet og løpetid på 40 år, vil avdragene i år 11 ligge på kr 5.070 - 5.696 pr. mnd. Refinansiering etter 11 år er en mulighet som styret i borettslaget kan vurdere når den avdragsfrie perioden er over.

Bygningsforsikring:

Det er brukt stipulert premie. Innboforsikring kommer i tillegg og må ordnes av hver enkelt andelseier.

Kommunale avgifter:

Vann og avløp er beregnet ut i fra en felles vannmåler og et årlig forbruk på 80m³ pr andel. Renovasjon er beregnet ut fra pris på 240 l restdunk.

Eiendomsskatt er beregnet ut fra nøkkeltall fra kommune. Med forbehold om endringer etter taksering

TV/internett:

Kollektiv TV/internettpakke fra Altibox til kr 599 pr. andel/mnd.

Medlemskap i Boligbyggelaget Midt:

Borettslaget blir tilknyttet Boligbyggelaget Midt. Faktura for medlemskap sendes andelseiere før overdragelse.

Pris er kr 300 i innmeldingsavgift og kr 300 i årskontingent. Er det flere eiere pr. andel, får alle faktura iht Boligbyggelaget Midt sine vedtekter.

Oppvarming/forbruk av varmtvann er ikke hensyntatt i budsjett.

Med forbehold om skrivefeil.

Høkneslia Borettslag Namsos	Driftsbudsjett		
INNTEKTER			
	Renter	269 074	
	Innkrevde felleskostnader	252 312	
	SUM INNTEKTER	521 386	
KOSTNADER			Fordeling
	Forsikring	20 000	areal
	Eiendomsskatt	51 000	areal
	Kommunale avgifter	32 200	pr.enhet
	Renovasjon	21 800	pr.enhet
	Forretningsførerhonorar	30 000	pr.enhet
	Sikringsordning	1 000	pr.enhet
	Revisjonshonorar	8 000	pr.enhet
	Kontingent Bomidt / NBBL	1 560	pr.enhet
	Tilleggstjenester	5 000	pr.enhet
	Internkontroll / HMS-system	8 000	pr.enhet
	TV / Bredbånd	28 752	pr.enhet
	Innleide tjenester	20 000	pr.enhet
	Andre kostnader (bankgebyr etc)	5 000	pr.enhet
	SUM KOSTNADER	23 2312	
DRIFTSRESULTAT			
	INNTEKTER	521 386	
	KOSTNADER	-232 312	
	DRIFTSRESULTAT	289 074	
FINANS INN/UTBETALING			
	RENTER LÅN	269 074	
	AVDRAG LÅN		
	SUM FINANSIELLE INN-/ UTBETALINGER	269 074	
ÅRSRESULTAT			
	DRIFTSRESULTAT FINANS ÅRSRESULTAT	289 074 -269 074 20 000	
AVSETNING OG VEDLIKEHOLD			
	TIL AVSETNING OG VEDLIKEHOLD	20 000	areal

Prisliste - Høkneslia Borettslag Namsos

Hus	BRA	P-rom	Pris	Innskudd	Fellesgjeld	Renter/ mnd	Avdrag	Fellesutg. mnd	Samlet/ mnd	Nto kostnad	Avdrag år 11
1	101	0	4 399 890	1 759 956	2 639 934	5 280	0	5 203	10 483	9 322	5 070
2	106	0	4 942 950	1 977 180	2 965 770	5 932	0	5 310	11 241	9 936	5 696
3	101	0	4 399 890	1 759 956	2 639 934	5 280	0	5 203	10 483	9 322	5 070
4	106	0	4 942 950	1 977 180	2 965 770	5 932	0	5 310	11 241	9 936	5 696

Informasjon om finansiering			
Finansiering i	Aasen Sp	Lånetype	Annuitet
Rentevilkår, flytende	2,40%	Avdragfrihet	10
		Totalløpetid	40

Inkludert i budsjetterte månedlig beløp			
Renter	Forretningsførerhonorar	Kollektiv TV og internettapakke	Avsetning til vedlikehold
Forsikringer	Sikringsfond	Eiendomsskatt	
Kommunale avgifter	Revisjon	Innleide tjenester	
Renovasjon	Kontingenter	Internkontroll	



Nøkkelinformasjon og kjøpsbetingelser

Økonomi

Øvrige kjøpsforhold

Selgers forbehold

Generelle forutsetninger

SELGER

Din Bolig Utvikling AS
Orgnr. 921051131
Nordbergshaugvegen 10
7655 Verdal

SALG OG KONTRAKT - ANSVARLIG MEGLER

Aktiv Namsos
Orgnr. 993 609 145
Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Ansvarlig megler:

Hanne Brattberg Sørensen
Mob: 483 10 450
epost: hbs@aktiv.no

Oppdragsnr.:

86-22-0020 -86-22-0023

KJØPSBETINGELSER

for prosjektert andelsleilighet i Høkneslia Borettslag

HØKNESLIA BKS2

Beskrivelse av prosjektet

- 4 stk arkitekttegnet leiligheter fordelt på 2 bygg
- Alle leiligheter tildeles egen carport med utebod
- 2 soverom.
- I tillegg hybel med eget bad. (Kan alternativt brukes selv ved behov for 3 soverom)
- Nøkkelferdig leveranse inkludert tomt
- Panoramautsikt
- Gode lys og solforhold

Høkneslia er et attraktivt boligområde i Namsos kun ca. 20 min gange fra sentrum. I nærområdet finnes barnehage, barneskole, ungdomsskole og Olav Duun videregående skole med gangavstand fra boligene.

Området innbyr til en aktiv fritid for voksne og barn med bl.a svømmehall, kunstgressbaner og ballbinge ved Namsoshallen.

Solrik beliggenhet med utsikt ut over Namsos sentrum, Namsen fjorden og lakseelva Namsen og Spillumsfjellet.

Prosjektet er arkitekttegnet av Arkplan, og har følgende oppgitt BRA:

1. etasje: 100,7
2. etasje: 107,6

din bolig

Leilighetene i Høkneslia bygges i en moderne og funksjonalistisk stil. Det er lagt vekt på store, åpne vindusflater som gir et spennende og tidsriktig preg.

Leilighetene gir deg mulighet til å sikre skattefri leieinntekt via en hybel med egen inngang.

Leiligheten inneholder entre/gang med plass til mye oppbevaring. Her er også en hybel m/bad, med egen inngang. Vil du ta hybelen i bruk selv, er det selvsagt tilgang til hybelen innenfra. Ypperlig til voksne barn eller til venner på besøk om man ikke ønsker leietakere hele tiden. Videre inneholder leiligheter 2 soverom med fin størrelse, bad/vask, samt stue/kjøkken, med utgang til veranda. Leilighetene i 2. etg har utvidet kjøkken/stue areal.

Carport med utebod tildeles hver andelseier.

Boligene leveres med god prosjektstandard. Følgende kvaliteter trekkes frem:

- Mørke detaljer på vindu begge sider
- Elektrisk oppvarming i alle rom
- Varmekabler på bad
- Vannbåren varme i gulv på stue, kjøkken og gang/hall (ikke hybel). Varmes opp med elektrisk kolbe.
- Slette flater med gips
- Listefritt i tak på alle rom, unntatt vaskerom og bad på utleiedel
- Eik hvit parkett
- Kjøkken fra JKE, både for hybel og hoveddel
- Baderoms innredninger og utstyr for både hybel og hoveddel
- Hybel leveres med lyd/brannskillevegg
- Tilrettelagt for elbil lader
- Støpt gulv også i carport
- Gårdsplass leveres med singel, og plen blir tilsådd

Adresse og matrikkelnummer

Adresse p.t ikke tildelt av Namsos Kommune. Eiendommen skal fradeles fra 18 bnr. 85 i Namsos kommune. Leiligheten vil få tildelt andelsnummer i Høkneslia borettslag som er under stiftelse

Tomt - felleseid selveier

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten vil disponeres av borettslaget i felleskap iht. vedtektene. Tomten er under fradeling. Endelig tomteareal vites derfor ikke p.t. Estimert tomteareal er ca. 1 436 m². Se vedlagte fradelingsplan. Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Høkneslia ikraft datert 28.04.2021. Godkjent utnyttet til boligformål. Området er under utbygging.

Det er planlagt videre utbygging på Høkneslia området. Flere områder skal detaljreguleres. Skisser/ illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt. Konferer megler. Kopi kan fås hos megler, og vil være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei-vann-kloakk

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

Forurensing i grunn

Selger bekrefter at eiendommen overleveres fri for forurensing.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Visning

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

ØKONOMI

Pris

Se prisliste

Omkostninger

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

Omkostninger i forbindelse med overskjøting til borettslaget. Disse Kostnadene blir delt på antall andelseiere:

- Dok.avgift, 2,5 % av tomteverdi 2 000 000	kr 50 000,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument p.t.	kr 1.070,-
- Stiftelsesgebyr borettslag	kr 30.000,-
- Etableringsgebyr fellesgjeld	kr 7.500,-
Totalt	kr 89.155,-
Dette utgjør kr. 22 289 pr andel (fordelt 4 andeler) *	

Omkostninger pr andel:

- Overskjøting pr andel *	kr 22 289,-
- Tinglysning av pant i andelen	kr 480,-
- Tinglysning av andel i borettsregistret	kr 480,-
- Grunnboks utskrift kjøper	kr 172,-
- Startkapital til borettslaget	kr 5.000,-
- Andelskapital til borettslaget	kr 5.000,-
- Tilknytningsavgift TV/Internett	kr 3.500,-

Estimert totale omkostninger inklusive andel av omkostningene til Borettslaget kr.36 921,-

I tillegg kan det komme andel omkostning i forbindelse med overdragelse av realsameiet/ velforening i området. Denne vil fordeles på alle rettighetshavere i området. Evt kostnad estimert pr

andel ca. kr. 2.000,-. Det tas forbehold om at endelig beløp kan avvike fra oppgitte estimat.

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto.

Betalingsbetingelser

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av Aktiv Namsos.

Kommunale avgifter og ligningsverdi

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstilling. Merk at andelens formuesverdi blir fastsatt som sekundærbolig.

Kommunale avgifter (unntagen eiendomsskatt) betales via de månedlige felleskostnadene til borettslaget.

Borettslaget/forretningsfører

Selger har på vegne av Borettslaget, inngått bindende forretningsføreravtale med 6 måneders oppsigelsestid vedrørende løpende forvaltning, stifting, utarbeidelse av budsjett og vedtekter med Boligbyggelaget Midt.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte. Her vil nytt styre bli valgt, i tillegg vil det bli en gjennomgang av borettslagets budsjett, vedtekter og evt husordensregler.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres Borettslaget ved overtakelse ev. via startkapital.

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

Utkast til driftsbudsjett for første driftsår er utarbeidet av Bomidt (Boligbyggelaget Midt) og følger som vedlegg til prospektet, og vil være vedlegg til kontrakt. Det tas forbehold om endringer i budsjettpostene og fellesutgiftene.

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

Felleskostnader

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

Pr overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 5.000,- som settes av til startkapital til borettslaget samt andelskapitalen til borettslaget pål. Kr. 5.000,-. Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men det er utarbeidet budsjett for fellesutgifter som stipulerer felleskostnader av Bomidt som følger vedlagt.

Lånevilkår fellesgjeld:

Total fellesgjeld: 11 211 408,-
Andel fellesgjeld: Fra kr. 2 939 934 til kr. 2 965 770,-
Total løpetid: 40 år
Avdragsfrihet: 10 år
Finansiering i: Åsen spb.
Annuitetslån. Rentesats pr 06.04.2022 på 2,4 %, flytende rente.
Ut i fra dagens lånebetingelser vil første avdrag om forfaller til betaling i år 11 utgjøre i snitt fra ca. kr. 5 070,- til kr. 5696,- pr mnd.

Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjennelse: Nei
Dyrehold: Må søkes styret

Fremtidige felleskostnader vil avhenge av hvilke ytelser borettslaget velger.
Felleskostnadene dekker i.h.t. fremlagt budsjett: Forsikring (ikke innbo), eiendomsskatt, kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførsel, sikringsordning, revisjonshonorar, kontingent Bomiddt, tilleggstenester, TV/Bredbånd, innleide tjenester, andre kostnader (bankgebyr etc), drift og vedlikehold, samt renter på fellesgjeld.

Parkering

Parkering i carport stående på borettslagets eiendom. Tilrettelagt for elbil lader.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkering underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/redusere parkeringsplasser m.m. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plasseringer avhengig av utbyggingstakt.

Felles utomhusareal

Det er primært tenkt å organisere eiendommen som 1 borettslag, da vil alt av utomhusarealer og parkering blir fellesareal for borettslaget. For det tilfelle av eiendommen blir organisert med flere borettslag/sameier blir utomhus/fellesareal organisert som realsameie. Realsameiet overskjøtes helt til slutt når eiendommen innenfor prosjektet er ferdigstilt. Det vil i tilfelle bli utarbeidet egne vedtekter til dette sameiet.

Videre plikter Borettslaget(ene) å være en del av realsameiet som skal drifte felles adkomstveg, gatebelysning og fellesområder i utbyggingsområdet. Det vil lages et eget budsjett som vil legges til grunn for realsameiet/velforeningen. Det vil bli pliktig medlemskap i velforeningen. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Dokumentavgift for evt ideell andel av felles utomhus areal til realsameie/velforening for borettslaget tilkommer som omkostninger i kjøpesummen/tomteverdien for leilighetene.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av Borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- ☐ Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.
- ☐ Forretningsfører (Boligbyggelaget Midt)
- ☐ Leverandør av TV og internett

Finansiering

Aktiv Namsos tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Grong Sparebank sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Selger

Din Bolig Utvikling AS
Orgnr. 921051131
Nordbergshaugvegen 10
7655 Verdal

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtakelse

Beregnet ferdigstillelse er ca 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes etter 14 mnd fra sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse 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 inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest /midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/ fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/ hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Heksesot i nye boliger kan en sjelden gang oppstå om høsten eller vinteren de første årene. Overflatene, som i utgangspunktet var hvite og rene, blir plutselig dekket med svarte eller grå felter som er seige og vanskelige å bli kvitt med vanlige vaskemidler. Mye av dette skyldes bruken av boligen, f.eks. mye bruk av stearinlys og dårlig lufting/uriktig bruk av ventilasjonen. Selger kan ikke holdes ansvarlig hvis dette fenomenet skulle oppstå.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.

Fellesarealer/utomhusarealer

Overtakelse av felles- og uteareal for borettslaget skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/ utomhusarealer med styret for borettslaget for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstilling.

Overtakelse av andelsleilighet kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal/carporterr ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av arbeider ikke er ferdigstilt ved overtagelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.

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

Ovennevnte oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest og/ eller om overskjøting av borettslaget skjer senere enn overtagelse av leiligheten.

Heftelser/servitutter

Ingen panteheftelser følger andelene. På borettslagets eiendom vil det bli tinglyst pantobligasjon for fellesgjeld og innskudd. Videre vil evt. realsameie ha legalpanterett i eiendommen. Det er lovbestemt panterett til borettslaget. Eiendommen er under sammenføring/fradeling, og det er ennå ikke avklart hvilke servitutter som vil følge.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Offentlige forbehold

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

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges totalt 2 av 4 leiligheter, uavhengig hvilket bygg. Selgers forbehold skal være avklart innen 01.12.2022

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.

Særskilt forbehold vedrørende Covid-19 «koronavirus» pandemien

Den siste tids utvikling forårsaket av pandemien knyttet til Covid-19 har medført at flere land, herunder Norge, har iverksatt tiltak for å begrense smittespredning. Generelt sett har dette allerede forstyrret den globale logistikken og medført vanskeligheter kontaktskjedene. Selger vil kunne bli rammet direkte eller indirekte av det pågående utbruddet med den konsekvens at byggarbeidenes fremdrift kan bli påvirket. Om og i hvilken grad byggeprosjektets fremdrift vil kunne bli påvirket, er ukjent på kontraktinngåelsestidspunktet og er utenfor byggherres kontroll. «Forsinkelser» eller andre oppfyllelsesvanskeligheter som skyldes konsekvenser av koronavirus gir selger rett til forlenget byggetid og kan ikke gjøres gjeldende som forsinkelse av kjøper. Denne kontrakts bestemmelsen har forrang ved ev. motstrid med andre kontrakts bestemmelser.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betingelsene.

Bustadoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova. Avhendingsloven er ufravikelig ved forbrukerkjøp av nyoppført bolig som ikke har vært brukt som bolig i mer enn ett år på avtaletidspunktet, dersom selger har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet.

Eierforhold

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen andelseier i borettslaget. Prosjektet vil bli organisert som et borettslag med 4 stk. andelsleiligheter hvor kjøper betaler et innskudd (jfr prisliste) og hvor det følger en andel av fellesgjeld tilsvarende 60 % av leilighetens verdi/totalpris.

Borettslaget vil bli opprettet i.h.t Lov om Borettslag (LOV-2003-06-06-39). Som andelseier får du bruksrett til egen bolig gjennom en borettslag i borettslaget. Som andelseier vil du også være medeier i borettslagets og eventuell sameiets fellesarealer (uteområde, trappeoppganger, felles gangarealer, mv).

Garantier

For leiligheter 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 leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utomhusareal, evt. parkeringskjeller, herunder ferdigstillingen av disse. Garantien jfr. Bustadoppføringslova § 12 vil bli rekvirert når bindende kjøpsbekreftelse er akseptert.

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. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/formann i Borettslaget.

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 overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Byggeskrivelse/leveransebeskrivelse

Byggeskrivelsen/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. Det vil bli søkt om dispensasjon/ fravik fra energikrav.

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

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen 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.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Det tas 15 % påslag på tilvalg.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist

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

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.

Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundesendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.

Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene.

Avbestilling

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinket betaling

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

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

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

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

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

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

Arealangivelse

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) fra arkitekt og ikke SBRA, og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusiv areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen 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.

Endringer i gebyr/omk.

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

Transport av avtalen

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Videre salg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

Selger/megler 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 megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videre salgsobjekt vil videre salget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videre salg som også medfører garantistillelse.

Vedlegg til kontrakt

Forslag til vedtekter, budsjett er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Burettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no på følgende lenker;

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppf%C3%B8ringslova>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag>

Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Budgiving

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Aktiv Namsos rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Kjøpet er bindende så lenge det ikke er tatt forbehold, også knyttet til risikoen ved salg av egen bolig og pris på denne.

Til orientering

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

BYGGEBSKRIVELSE

Dato 26.05.22

For: Leiligheter. Høkneslia. Namsos

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.

Ferdigstillelsesgrad

- Boligen leveres nøkkelferdig med pukket gårdsplass og tilsådd plen.
- Boligen leveres med 1 strøk grunning og 1 mellomstrøk

For innvendige flater (gulv, vegg og himling):

Se romskjema.

Innkassinger

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

Nye sjakter

Det kan enkelte steder være behov for framføring av rør og/eller kabler i sjakter/vegger eller nedforet himling som ikke er vist på tegning.

Grunnmur

Bygningen leveres med ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert med 35 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig skvettpusset.

Etasjeskiller

Etasjeskiller mellom 1 og 2 etasje blir utført med betongskille. 28 cm tykkelse. Veldig egnet med tanke på lyd mellom leilighetene. Parkett/flis på oversiden. Det blir nedsenket 5 cm på undersiden av dekket. Det leveres parkett i hvit eik. På alle rom, unntatt der hvor det er keramiske fliser.

Yttervegger

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med 1 strøk grunning og 1 mellom strøk. Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, lufterekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampsperre, 48mm på foring isolert med 50mm mineralull og sparklet og malt gips innvendig.

Innervegger

Innervegger er av bindingsverk, som regel 68 eller 98mm. Noen ganger kan det forekomme at vegger er bredere enn disse "standard" målene. Dette gjøres slik at alt av rør og ledninger blir skjult i vegg. Men dette skal utføres slik at de ikke blir bredere enn nødvendig. Alle innervegger leveres isolert med 50mm mineralull. I hus med hybel vil det bli en lyd/brannskillevegg, oppbygging av denne: 2 lag kledning, bindingsverk med isolasjon, 30mm luftspalte, bindingsverk med isolasjon og 2 lag kledning.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres overflatebehandlet i farge svart, begge sider. Hovedinngangsdør leveres med tolags isolerglass, hvit farget karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Ytterdør til utvendig bod leveres som tett dør (uten glass), hvitmalt karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Dør og vindusbeslag er i hvit farge. Innvendige dører leveres med overflatebehandlet hvite dørblad, type slett, med børstet dørvidere og skilter.

Farge svart trenger ikke nødvendigvis å være i svart, men i mørk nyanse som selger velger.

Listverk og utføring

Listverk og utføring leveres overflatebehandlet i farge hvit. Med limte gjæringer og åpen spikring, dvs. synlige spikerhull. Karm list og gulvlist er slett. Overgangslister mellom parkett og flis, utføres med metall lister av børstet stål. Liste-fritt i alle tak, og rundt vinduer, unntatt vaskerom og bad på utleie del.

Takkonstruksjon

Flatt tak (over boligdel), oppbygging fra utside og inn: papptekking, isolasjon, plastfolie, tro, sperretak, elektrikerlekt og innvendig kledning.
Flatt tak (balkong/terrasse over carport) oppbygging (fra utside og inn): tremmegulv, papptekking, tro, sperrer/bjelker med utvendig tak nedløp. Spill blikk, takrenner og nedløp av sort plastisolbelagt stål.

Utvendig rekkverk

Rekkverk på balkong i henhold til plan og fasadetegninger.

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon.
Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning.
Samme aggregat både på hoveddel og hybel.

Boligens isolasjon og varmetap

Boligen er isolert i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Kjøkkeninnredning

Kjøkken leveres i henhold til tegninger fra kjøkken leverandør. Hvitevarer er inkludert iht kjøkkentegning på Hoveddel. Det leveres ikke kjøleskap på hybel. Leverandør av kjøkken er JKE design Levanger as.

Baderomsinnredning

Hvit baderoms innredninger. Dette gjelder både hoveddel og hybel.

Garderobeskap

Det leveres ikke med garderobeskap.

Rørlegging og sanitærutstyr

Rørledninger for boligen tilkobles anlegget i området. Innvendig fordeles vann og avløpsledninger til de forskjellige leilighetene. Alle ledninger legges skjult i vegger himlinger eller gulv. Det leveres 200 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegger er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran Pr hus. 1 stk monolitt toalett i hver leilighet, denne er med lys og duft fjerner. Skyvedører framfor bereder/ vaskemaskin/ ventilasjonsaggregat er ikke medtatt. Kun illustrert på tegning.

Elektriker, teknisk utstyr.

Kabelnett leveres av autorisert installatør etter el-forskriftene (Nek). Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle rom. Det leveres hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap leveres med automatsikringer og måler. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres lyspunkt i utvendig bod og carport. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning. Varmekablene leveres med gulvfølere og termostat. Det blir levert spotter i tak på stue, kjøkken, hall/gang og bad.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i alle rom. Varmekabler på bad. Vannbåren varme i gulv på stue, kjøkken og gang / hall (ikke hybel) Varmes opp med elektrisk kolbe.

Tv/ Bredbånd

Det leveres 1 stk. tv uttak til hoveddel. 1 stk. ekstra tv uttak til hybel. Valgfri plassering. Det trekkes inn og gjøres klart for bredbånd.
Kjøper sørger selv for bestilling av bredbånd.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

Carporter.

Det blir levert 1 stk carportplass pr leilighet iht tegninger. Denne blir tilrettelagt for elbil ladder. Det legges opp til ladeeffekt 5-11 kw, avhengig om det er 400 volt eller 230 volt i byggefeltet.

Utvendig arbeider

Gårdsplass leveres med pukk, og plen blir tilsådd. Endelig utforming bestemmes i sin helhet av utbygger. Platting på mark leveres ikke.

Din bolig eiendomsutvikling as



Regulerings- bestemmelser

Detaljregulering



Namsos kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

for

HØKNESLIA

Detaljregulering Plan id: 5005271

Bestemmelsene er datert:

07.09.2020

Dato for siste revisjon av bestemmelsene:

09.04.2021

Vedtatt i utvalg for plan:

28.04.2021

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrensen.

2 Reguleringsformål, jfr. Plan og bygningsloven § 12-5

- 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5. Nr. 1):
Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
Boligbebyggelse – Bolig (B)
Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)
Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB)
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG)
Nærmiljøanlegg (BNA)
Energianlegg (BE)
Renovasjonsanlegg (BRE)
Lekeplass (BLK)
- 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5. Nr. 2):
Veg (SV)
Fortau (SF)
Gang-/ sykkelveg (SGS)
Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
Parkering (SPA)
- 2.3 Grønnstruktur (Pbl §12-5. Nr.3):
Naturområde – grønnstruktur (GN)
- 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (Pbl §12-5. Nr.5):
Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

3 Hensynssoner i reguleringsplan (Pbl § 12-6):

Frisikt (H140)
Høyspenningsanlegg (H370)
Kulturminner (H730)

4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Veier

Før midlertidig brukstillatelse på boliger kan gis skal normal tilgjengelighet sikres.

Før ferdigattest kan gis på bolig skal hovedadkomstvei fram til den aktuelle boligen ferdigstilles i tråd med plan og med fast dekke. Avkjørsler til Skagevegen skal utformes i henhold til veinormer fra Statens vegvesen.

4.2 Sanering av eksisterende adkomstvei

Før område B2 og BBB1 kan bebygges skal dagens adkomst og annen veiføring til eiendom 18/184 og 18/185 saneres.

4.3 Lekeplasser

Før ferdigattest på boliger kan gis skal lekeplass være opparbeidet innenfor en avstand på 250m fra det aktuelle boligbygget.

4.4 Nærmiljøanlegg

Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy innenfor område BBB1, BFS4, BFS5, B1 og BKS3 kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot Fylkesvei 17 ferdigstilles. Før ferdigattest for boliger innenfor områdene BFS3, BKS2, BFS5 og B1 kan gis skal Nærmiljøanlegg f_BNA ferdigstilles.

4.5 Støyskjerming

Før brukstillatelse for boliger utsatt for veitrafikkstøy, over 55 dB (område BKS3, BFS4 og BBB1) kan gis, skal nødvendig støyskjerming mot fylkesvei ferdigstilles for boliger. Ny bebyggelse skal tilfredsstillende krav til grenseverdier for utendørs og innendørs støy i henhold til retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16 tabell 3 og klasse C i NS8175.

4.6 Ivaretagelse av eksisterende matjord

Matjord på arealene som omdisponeres skal i all hovedsak brukes til jordbruksformål i nærområdet.

5 Fellesbestemmelser

5.1 Støy

For boliger og utendørs oppholdsarealer skal ekvivalent støynivå ikke overstige grenseverdien $L_{den}=55\text{dB}$. I områder som ligger støyutsatt (over 55 dB) skal det gjennomføres avbøtende tiltak.. Ved søknad om rammetillatelse skal det gjøres rede for nødvendige tiltak for skjerming av støy, både i fasader og utearealer for boliger.

5.2 Boligkvalitet

Støygrenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/16, tabell 3, gjelder for planen, med følgende presiseringer:

- Boenheter mot gul støysone (55 dB - 65 dB) skal ha én stille side (<55 dB).
- Minst ett soverom pr. boenhet skal vende mot stille side.
- Alle boenheter får tilgang til et stille utendørs oppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdikravet i tabell 3 i T1442/2016. (55 dB).

5.3 Anleggsvirksomhet

Under bygge- og anleggsarbeidet må de delene av området som er ferdigstilt, sikres mot ulykker og eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i retningslinjene for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016 og for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

5.4 Geoteknikk

Før byggetillatelse kan gis skal stabilitet i grunn ved etablering av veier, ledningsanlegg og opparbeidelse tomter, samt fundamentering av boligheten dokumenteres i hht. geotekniske rapporter fra Multiconsult AS nr. 415469-001 og 415469-002 datert 28.08.2012.

5.5 Overvann

Det skal laget et overvannsnotat som leveres med søknad om tiltak.

5.6 Naturmangfold og fremmede arter

Miljøkvalitetene for Høkneslia må ivaretas gjennom utbygging. Ved all massehåndtering må fare for spredning av fremmede arter vurderes.

5.7 Parkering

Krav til parkering inngår i BYA på egen tomt eller områder avsatt parkering i plankartet (f_SPA).

Følgende krav til parkering gjelder:

- Frittliggende småhusbebyggelse skal ha min 1-maks 2 parkeringsplasser per boenhet.
- Bileilighet eller utleiedel skal ha maks 1 parkeringsplass per boenhet.
- Parkering i garasje på egen tomt regnes som 1 parkeringsplass.

- Konsentrert småhusbebyggelse og blokkhusbebyggelse skal ha maks 1 parkeringsplass pr. boenhet under 60m² og maks. 2 parkeringsplasser for boenhet over 60m².
- For blokkbebyggelse tillattes parkering i kjeller- eller 1. etasje.
- Min. 1 sykkelparkering pr. boenhet

5.8 Renovasjon (f_BRE1 – f_BRE4)

Løsninger for renovasjon skal opparbeides i tråd med teknisk plan godkjent av MNA innenfor arealer avsatt formålet i plankartet. På disse områdene skal det tilrettelegges for kildesortering.

5.9 Uteoppholdsareal (MUA)

Det skal sikres felles minste-uteoppholdsareal på 25m² pr boenhet som skal opparbeides og tilrettelegges for lek og opphold.

5.10 Teknisk Infrastruktur

Arbeid med etablering av teknisk infrastruktur kan iverksettes når plan for veg-, vann- og avløpsanlegg er godkjent av Namsos kommune. Ferdigattest for det enkelte bygg kan ikke gis før nødvendig planlagt infrastruktur er ferdigstilt i tråd med plan.

5.11 Overflatevann

Før utbygging av planområdet skal Va-anlegg være ferdig prosjektert i tråd med plan godkjent av Namsos kommune.

5.12 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i grunnen oppdages automatisk fredete, eller samiske kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanse i den utstrekning det berører kulturminnene. De som utfører arbeidet i grunnen skal straks melde fra til Trøndelag Fylkeskommune eller Sametinget, jfr. Lov om kulturminner §8, annet ledd, ut ifra type kulturminne.

5.13 Byggesøknad

Før iverksettelse av tiltak skal byggesøknad med situasjonsplan forelegges Namsos kommune. Situasjonsplan skal vise tiltakets plassering, byggehøyde, møneretning og fasade, avgrensing av tomter, avsatt parkering og evt. fellesareal.

Planen skal vise terrengplanering og eventuell(e) forstøtningsmur(er) med angitt høyde der naturlige terrenggitte forutsetninger krever dette. Ved byggesøknaden skal terrengsnitt som viser høydeplasser av bebyggelse på planlagt planert terreng, terrengjusteringer og eventuelle støttemurer vedlegges søknaden.

5.14 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteopphold og lekeplass. Alle bygninger der det er krav om heis skal ha adkomst som er universelt utformet.

5.15 Byggegrenser

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser vist i plankartet og minimum 4 meter fra fradelt tomts nabogrense. For utbygging nærmere enn 4 meter fra nabogrense, må det være skriftlig samtykke fra berørt nabo som leveres med byggesøknad.

Garasjer og boder tillates plassert inntil 1m fra tomtegrense.

5.16 Bebyggelse og estetikk

Arealer skal beregnes ut ifra retningslinjer gitt i Norsk Standard NS 3940.

Bebyggelsen skal gis en attraktiv og estetisk tiltalende utforming. Fargebruk skal illustreres ved søknad om byggetillatelse og skal godkjennes av Namsos kommune. Farge på tak skal være mørk eller jordfarget, og ikke reflekterende.

5.17 Fellesbestemmelser- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-BFS5):

Det tillattes frittliggende enebolig eller eneboliger i kjede.

- Takform: Bebyggelse tillattes oppført med saltak, pulttak eller flatt tak.
- Etasjer: Det tillattes enebolig inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje. Sokkeletasje tillates innredet som egen boenhet.
- Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal mønehøyde er 8 meter. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7,5 meter for flatt tak, 8 meter for pulttak og 6 meter for saltak.

- Garasje: Tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig eller mellom flere boliger. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.18 Fellesbestemmelser- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS3):

- Takform: bebyggelsen tillates oppført med pulttak eller flatt tak.
- Bebyggelse: flermannsbolig eller rekkehus skal ha bebyggelse med estetisk uttrykk og karakter.
- Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje. Sokkeletasje tillates innredet som egen boenhet.
- Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal tillatt høyeste gesimshøyde er 9m.
- Garasje: Tillates frittliggende eller sammenbygd med bolig. Det tillates gesimshøyde på maksimalt 4,5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

6 Bebyggelse og anlegg

6.1 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS1 skal det være minimum 14 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.2 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS2 skal det være minimum 12 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.3 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS3 skal det være minimum 8 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.4 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS4)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS4 skal det være minimum 7 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.5 Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS5)

Utnyttingsgrad

Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BFS5 skal det være minimum 4 enheter (ikke medregnet evt. bileiligheter).

6.6 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS1)

Bebyggelse

I området BKS1 skal det oppføres enebolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 40% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS1 reguleres det for minimum 10 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.7 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS2)

Bebyggelse

I området BKS2 skal det oppført enebolig i kjede, rekkehus eller flermannsbolig.

Utnyttingsgrad

Felt BKS2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS2 reguleres det for minimum 9 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.8 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BKS3)

Bebyggelse

I området BKS3 skal det oppføres flermannsbolig eller rekkehus.

Utnyttingsgrad

Felt BKS3 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt BKS3 reguleres det for minimum 24 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.9 Boligbebyggelse – (B1)

I område B1 tillates det oppført enebolig, rekkehus eller flermannsbolig i inntil 2 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.

Utnyttingsgrad

Felt B1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B1 reguleres det for minimum 12 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.10 Boligbebyggelse – (B2)

I område B2 tillates det oppført enebolig, rekkehus eller flermannsbolig i inntil 3 etasjer. Tomter hvor terrenggitte forutsetninger tillater det kan underbygges med sokkeletasje.

Utnyttingsgrad

Felt B2 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 60% BYA.

Antall boenheter

Innenfor felt B2 reguleres det for minimum 6 boenheter (ikke medregnet evt. bileilighet).

6.11 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (BBB1)

Bebyggelse

I område BBB1 skal det oppføres blokkbebyggelse og flermannsboliger.

Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer.

Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terrenggitte forutsetninger tillater dette.

Utnyttingsgrad

Felt BBB1 skal ha maksimalt tillatt utnyttelsesgrad 70% BYA

Antall boenheter

Innenfor felt BBB1 reguleres det for minimum 35 boenheter.

Takform

Bebyggelse skal ha grønt tak, flatt tak eller pulttak og skal oppføres med et estetisk uttrykk.

Byggehøyder

Maksimal gesimshøyde er angitt over gjennomsnittlig planer terreng. Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 11 meter. Ok gulv lavere en kote +3,2m (NN2000) må sikres mot flom.

Bebyggelse skal ikke overstige 4 etasjer. Innenfor området kan det etableres parkeringskjeller der terreng og grunnforhold tillater dette.

6.12 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG1)

Bebyggelse

Innenfor formålet tillates oppføring av garasjer.

Utnyttingsgrad

Utnyttelsesgraden for BG1 er angitt som maks % bebygd areal (%BYA) til 100%.

Byggehøyder

Maksimal mønehøyde tillates inntil 4,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

7 Nærmiljøanlegg (f_BNA1)

Området er avsatt felles nærmiljøanlegg for alle beboere innenfor planområdet. Nærmiljøanlegget skal gis en attraktiv utforming med gode lys- og solforhold, i tillegg til å utformes med tanke på god tilgjengelighet. Arealet skal tilrettelegges for aktiv bruk av beboere i ulike aldersgrupper, samt skjermes mot trafikk, støy- og annen miljøbelastning.

7.1 Energianlegg (o_BE1)

Plassering av trafokiosk er vist på plankartet.

Det skal være en sikkerhetsavstand til andre bygninger på 5m (Hensynssone H370) hvis det ikke gjøres branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 8.1 Veg (o_SV1 – o_SV5, f_SV6 – f_SV9 og SV9)
Offentlige kjøreveger på planområdet (o_SV1 – o_SV5) skal opparbeides med fast dekke, og ha bredde og kurvatur som vist i plankartet.

Felles adkomstveg f_SV1 er felles for boliger i område BFS1 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS2 som har regulert adkomst fra denne veien.

Felles adkomstveg f_SV8 er felles for boliger i område BKS5 som har regulert adkomst fra denne vegen. Felles atkomstveg o_SV3 er felles for område BKS3 og B1, som har regulert adkomst fra denne veien.

Veg SVG8 er ny privat adkomst vei til eiendom 18/200/18 nord for planområdets østlige side og vil fungere som denne eiendommens tilkomst til o_SV4.

8.2 Fortau (o_SF1 – o_SF3)

Formålet er regulert til fortau. Innenfor dette formålet skal det opparbeides fortau iht. detaljplan godkjent av Namsos kommune. Fortau skal ha fast dekke og være fysisk adskilt fra vegarealet.

8.3 Gang/-sykkelveg (o_SGS1 – o_SGS5)

Gang og sykkelveg skal opparbeides med komprimert grus eller asfalt i tråd med bredder angitt i plankartet.

8.4 Parkering (f_SPA1 – f_SPA6)

Formålet er avsatt løsninger for felles parkering. Plasser for parkering skal opparbeides med fast dekke.

f_SPA1 er felles for eiendommer på BKS1.

f_SPA2 er felles for eiendommer på BFS2.

f_SPA3 er felles for eiendommer på B1.

f_SPA4- f_SPA6 er felles for eiendom BKS3.

8.5 Vegbom

Vegbom på oSV3 skal normalt holdes stengt. Bommen kan åpnes for trafikk i tilfeller der større kjøretøy må trafikkere boligområdet.

9 Grønnstruktur

9.1 Naturområde (GN1 – GN6)

I formålene avsatt naturområde i planen skal eksisterende vegetasjon søkes bevart så langt dette er praktisk mulig.

10 Landbruk-, natur- og friluftsområder

10.1 Vern av kulturmiljø eller kulturminne (LKM)

Område LKM er båndlagt etter kulturminneloven, kml. Innenfor LKM finnes det en gravhaug under dagens markoverflate, id. 157808. Kulturminnet er automatisk freda, jf. kulturminneloven § 4. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet, eller foreta noen form for fysiske inngrep i området, jf. kml §§ 3 og 8. Evt. tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. kml §§ 3 og 8.

11 Hensynssoner i reguleringsplan

11.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde over 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

11.2 Høyspenningsanlegg inkludert høyspentkabel (H370)

Det kan ikke oppføres bygninger eller andre innretninger som medfører risiko for eksempelvis brann innenfor grensen for hensynsone H370. Sikkerhetsavstand til trafo er 5m. Denne avstanden skal overholdes ved utbygging i tilknytning til trafoanlegg, så framtidig det ikke gjøres konkrete branntekniske tiltak i trafokiosken eller på tilstøtende bygninger.

11.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Registrert kulturminne på planområdet er automatisk fredet i henhold til kulturminneloven § 4 pkt. j. For å ivareta hensikten med kulturminnelovens §§ 3 og 6 reguleres området til hensynssone d) båndlagt etter kulturminneloven. Av hensyn til kulturminnet må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg eller skilt av noe slag i området.

Namsos kommune 28.04.2021

Rev.: 09.04.2021

Utarbeidet av: Arcon Prosjekt AS



*Området innbyr til en aktiv
fritid for voksne og barn*



*Høkneslia er et attraktivt boligområde i
Namsos kun ca. 20 min gange fra sentrum.*

*I nærområdet finnes barnehage, barneskole,
ungdomsskole og Olav Duun videregående
skole med gangavstand fra boligene.*

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

- ☐ BYGG A – Lnr H101 ☐ BYGG B – Lnr H101
☐ BYGG A – Lnr H201 ☐ BYGG B – Lnr H201

Prosjektert andelsleilighet i Høkneslia Borettslag SUS i Namsos Kommune

Undertegnede, har gjort seg kjent med salgsoppgave fra 26. mai 2022, og gir med dette bindende bekreftelse på kjøp på ovennevnte eiendom:

Innskudd kr _____ + omkostninger
+ andel fellesgjeld kr. _____
Totalt kr. _____ + omkostninger

Kjøpet vil bli finansiert på følgende måte:

Lån (bank): _____	Kontakt.person: _____	kr
Tlf: _____	E-post: _____	”
Egenkapital _____		”
Ev. annen finansiering (oppgi hvilken) _____		kr
Totalt		

Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende 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.

Eventuelle betingelser/forbehold:

Ønsker finansieringstilbud fra Grong Sparebank	☐ Ja	☐ Nei
Ønsker Meglertakst fra Aktiv Namsos	☐ Ja	☐ Nei

KJØPER 1		KJØPER 2
Navn		Navn
Fødsel - og personnr.	--	Fødsel - og personnr. --
Adresse		Adresse
Postnummer/sted		Postnummer/sted
Tlf/Mobil		Tlf/Mobil
E-post adresse:		E-post adresse:
Dato		Dato
Signatur		Signatur

For Aktiv Namsos :	
☐ Akseptert	☐ Avslått v/selger: _____ pr. tlf., dato: _____ kl. _____
☐ Finansiering sjekket den _____	Kommentar: _____ Sign: _____

KOR VIL DU BO?

Vi kjenner de som bor her, og gjør din bolig synlig



Hanne B Sørensen

Mob: 48 31 04 50

epost: hbs@aktiv.no

Det tas forbehold om trykkfeil i prospektet. Det gjøres videre oppmerksom på at alle illustrasjoner, fotografier, etc. i dette prospektet kun er av illustrativ karakter og ikke på noen måte representerer boligens detaljerte leveranseomfang.



din bolig