

# aktiv.

Tronestunet

Familieparken  
Borettslag  
7892 Trones









Hanne Brattberg Sørensen

Eiendomsmegler MNEF

Mobil 48 31 04 50

Email hbs@aktiv.no

Aktiv Namsos

Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos



## Nøkkelinformasjon

Pris:	fra 1 180 000 til 1 676 000 + omk.
Andel	fra 1 770 000
fellesgjeld:	til 2 514 000
Omkostninger:	16 652
Brutto	fra 3591 til 3976
Felleskostn.:	første fire år
Netto	fra 2671 til 2799
felleskostn	første fire år
Selger:	Frutv AS
Boligtype:	Leilighet
Eierform:	Borettslag
Tomtetype:	Fellestomt
Tomteareal:	Ikke fastsatt, skal fradeles
Bra:	fra 61 m <sup>2</sup> til 81,5 m <sup>2</sup>
Oppdragsnr.:	86239000

# TRONESTUNET

## Velkommen til Familieparken Borettslag!

Prosjektet ligger lokalisert midt i Trones sentrum i umiddelbar nærhet av E6, skole og øvrige funksjoner. Gåavstand til Namsskogan Familiepark.

Et topp moderne leilighetsprosjekt bestående av 8 nye leiligheter, fordelt på 2 etasjer med varierende størrelser mellom ca. 61-82 m<sup>2</sup> bruksareal. Alle leiligheter får egen terrasse/balkong, carport med egen bod og el-billader. Heis/løfteplattform for enkelt adkomst til 2. etg og egen inngang via svalgang. Kjøkken leveres av Interiørsenteret Trøndelag med integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap. Innvendig og utvendig tidsriktig standard og fargevalg. Innvendig kan nevnes lys parkett på gulv, sparklet og malt gips på vegger og i tak. Listefri utførelse omkring vinduer og i overgangen vegg/himling, samt flislagt bad i grå utførelse.

- 5 års garanti ved kjøp av ny bolig. Lave bokostnader pr mnd.
- Betong i etasjeskiller demper lyd.
- Egen utvendig carport med tilknyttet bod + • El-billader ferdig montert
- Romslige terrasser og balkonger
- Flislagte bad i tidsriktig utførelse og varmekabler i i gulv.
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

# Innhold

Velkommen .....	1
Fordeler ved å kjøpe nybygg .....	4
Beskrivelse av prosjektet .....	7
Gode grunner til å bo i borettslag .....	14
Økonomi/ betalingsbetingelser .....	16
Borettslaget/ Forretningsfører .....	16
Offentlige forhold .....	17
Avtalemessige forhold .....	18
Generell informasjon .....	20
Romskjema .....	21
Leveringsbeskrivelse .....	23
Kjøpsbetingelser .....	27
Perspektiv .....	43
Fasadetegning .....	44
Plantegninger .....	46
Snitt .....	47
Foreløpig utenomhusplan .....	49
Godkjent søknad Blokk A .....	50
Carporter med bod .....	57
Nabolagsprofil .....	58
Reguleringsbestemmelser .....	60
Reguleringskart .....	66
Grong Sparebank - Et trygt valg .....	67



# Innhold

Bekreftelse på kjøp .....	68
---------------------------	----

## FORDELER VED Å KJØPE BOLIG I NYBYGG

Tenk deg å flytte inn i en helt ny bolig, der du selv har vært med på å velge hvordan du vil ha det hjemme? Du er den første som bor der, og får blant annet glede av det aller nyeste innen byggestandard og tekniske krav.

Boligkjøpet er blant de viktigste investeringene du gjør i livet ditt – og da er det lurt å tenke langsiktig. Du trenger ikke å begi deg ut på et ressurskrevende oppussingsprosjekt, men start livet i et helt nytt hjem med blanke ark.

Vi kan også nevne at du sparer noen kroner ved å betale dokumentavgift på tomteverdien i stedet for på hele kjøpesummen, som første beboer. Du har reklamasjonsrett på 5 år og du er med på hele prosessen der man har valg mellom overflatemateriell og tilvalg av ekstra tilbehør på for eksempel kjøkkenet, dersom du kjøper tidlig i prosessen.

1. Mulighet til å tilpasse boligen, slik du ønsker det
2. Ingen forskuddsbetaling – Innskudd innbetales først ved overtagelse!
3. Moderne løsninger og god standard
4. Lave strømutfgifter
5. Lave utgifter til oppussing, vedlikehold og reparasjoner
6. Lovfestet garanti på fem år sikrer utbedring av eventuelle feil og mangler
7. Fastpris uten nervepirrende budrunder
8. Lavere dokumentavgift enn ved kjøp av bruktbolig













# Familieparken Borettslag

## BESKRIVELSE AV PROSJEKTET

### Prosjektet/eiendommen

Velkommen til Tronestunet og Familieparken Borettslag!

Tomten ligger lokalisert midt i Trones sentrum i umiddelbar nærhet av E6, skole, barnehage og øvrige funksjoner. Eksisterende undergang rett nord sørger for sikker kryssing av E6 for myke trafikanter.

Gåavstand til Namsskogan Familiepark som er en av Trøndelags største turistattraksjoner. Her er Norges største samling av nordiske dyr, og mange gøyale aktiviteter for små og store.

Tronestunet er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Trinn 1 består av 8 leiligheter og ligger på felt BKS1 i områdets reguleringsplan.

Et topp moderne leilighetsprosjekt bestående av 8 nye leiligheter, fordelt på 2 etasjer med varierende størrelser mellom ca 61-82m<sup>2</sup> bruksareal.

Alle leiligheter får egen terrasse/balkong, carport med egen bod og el-billader. Heis/løfteplattform for enkelt adkomst til 2. etg og egen inngang via svalgang. Kjøkken leveres av Interiørsenteret Trøndelag med integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kombinert kjøl-/fryseskap.





Innvendig og utvendig tidsriktig standard og fargevalg. Innvendig kan nevnes lys parkett på gulv, sparklet og malt gips på vegger og i tak. Listefri utførelse omkring vinduer og i overgangen vegg/himling, samt flislag bad i grå utførelse.

Leilighetene vil bli organisert som et borettslag med Boligbyggelaget Midt som forretningsfører.

- 5 års garanti ved kjøp av ny bolig. Lave bokostnader pr mnd.
- Betong i etasjeskiller demper lyd.
- Egen utvendig carport med tilknyttet bod.
- El-billader ferdig montert i carport.
- Romslige terrasser og balkonger
- Flislagte bad i tidsriktig utførelse og varmekabler i i gulv.
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer.

#### Forventet fremdrift

Beregnet ferdigstilling er 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

#### Beliggenhet

Lokalisert midt i Trones sentrum i umiddelbar nærhet av E6, skole, barnehage og øvrige funksjoner. Eksisterende undergang rett nord sørger for sikker kryssing av E6 for myke trafikanter.

Gåavstand til Namsskogan Familiepark som er en av

Trøndelags største turistattraksjoner. Her er Norges største samling av nordiske dyr, og mange gøyale aktiviteter for små og store.

#### Adkomst

Enkel adkomst via kommunal veg - Olaf Molbergs vei.

#### Standard og byggemåte

I henhold til leveringsbeskrivelse

#### Areal

Bruksareal (BRA): fra ca. 61 kvm. til ca. 82 kvm.  
Primærareal (P-rom): fra ca. 55 kvm. til ca. 75 kvm.  
For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 28.11.2022, tegnet av Lilleby Tegnekontor AS, merk Tronestunet.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er

også eventuell innvendig bod. Primærrom er oppholdsrom som soverom, bad, stue og kjøkken. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.





### Tomt/tomteareal

Adresse ikke tildelt pt  
Tomten skal fradeles fra gnr 53, bnr 89 og 135, i Namsskogan Kommune.  
Tomten skal eies av borettslaget.  
Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Prosjektet er planlagt oppført som ett borettslag med 8 andeler i første omgang, hvor tomten blir felles for

borettslaget andelseiere. Selger tar forbehold om at tomten består slik den er med evt. grensejusteringer. Den enkelte leilighet vil få eget andelsnummer og endelig adresse når borettslaget er stiftet og andelene er registrert hos Kartverket.

Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig antall andeler i borettslaget og om eksisterende borettslag skal utvides, eller om det skal stiftes nye borettslag for det enkelte byggetrinn. Dette avhenger av prosjektets salgstakt. Utbygger forbeholder seg derfor retten til å evt foreta endringer i organiseringen, herunder evt eierform på usolgte enheter. Dersom prosjektet ikke blir

organisert som ett borettslag, vil parkeringsområde og lek/grøntarealer bli skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som realsameie, hvor de enkelte boenheter får en ideell eierandel i realsameiets eiendom. For det tilfelle at parkering og lek/grøntarealer blir realsameie har utbygger rett til å avvente overskjøting av hjemmel for dette areal inntil alle boliger er bebygget.

### Parkering

Det medfølger én egen nummerert parkeringsplass i felles carport i rekke.

Mulighet for elbillading gjennom Aneo som er Norges største leverandør av elbillading til borettslag og sameier.





Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnemement med valgt leverandør.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder per overtakelse.

Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres.

Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i

borettslaget. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

#### **Boder**

Det medfølger én bod per leilighet. Bodene er plassert i bakkant av hver enkelt carport. Bodene vil bli lagt til borettslagets fellesareal.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte.

Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

#### **Utstyr**

I henhold til leveringsbeskrivelse

#### **Internett/TV**

1 stk. TV-uttak monteres i stue.

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og

internett er inntatt i utkast til budsjett for borettslaget. Det gjøres oppmerksom på utbygger dekker basis grunnpakke tv/ internett det første året. Kostnader for dette er derfor ikke medregnet i prisliste mottatt fra Boligbyggelaget Midt, og det må derfor påregnes en økning i felleskostnadene for dette etter år 2.

### **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

### **Tilvalg**

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

### **Utomhusarealer**

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake 3 % av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.





# Gode grunner til å bo i borettslag

Borettslagmodellen har gjort det mulig for mange å kjøpe sin egen bolig. Det finnes mange gode grunner til å bo i borettslag og her er noen av dem

## 1. Din egen leilighet

I Norge er det vanlig å eie sin egen bolig, mens det i de fleste av våre naboland og resten av Europa er det helt vanlig å leie – og gjerne hele livet. Den norske borettslagmodellen har gjort det mulig for mange å kjøpe sin egen bolig. Og det handler rett og slett om finansieringen.

En bolig i et borettslag er i hovedsak finansiert gjennom innskudd og fellesgjeld. Innskudd står kjøperen selv for å skaffe, ved hjelp av egenkapital og lån i banken. Fellesgjelden er et langsiktig lån som er tatt opp av borettslaget.

## 2. Bo enklere

Her skal det være trygt og praktisk å bo – Enten om helsa begynner å tære på, eller du ønsker å prioritere fritiden på hytta eller med andre lystbetonte aktiviteter. Du skal ikke trenge å tenke på snømåking, plenklipping osv. Alt dette kan borettslaget ta seg av, i form av innleide tjenester!

## 3. Økonomien på stell

Det er en god investering å kjøpe bolig i et borettslag. Et borettslag sikrer god styring på økonomi, vedlikehold, juridiske problemstillinger og konflikter.

I et borettslag betaler du felleskostnader hver måned. Felleskostnadene dekker bygningsforsikring, renter og avdrag på felles gjeld, kommunale avgifter, renovasjon, eiendomsskatt, innleide tjenester, parkeringsplass, utvendig vedlikehold, TV/Internett mm. Mye faste kostnader som man ellers ville fått faktura på håndteres gjennom felleskostnaden.

*I dette prosjektet legges det opp til Husbankfinansiering, som medfører lavere rente enn hva øvrige finansinstitusjoner kan tilby. Mange nye prosjekt har avdragsfrihet de 10 første årene. I vårt prosjekt betales det også avdrag på fellesgjelden, slik at du betaler ned på fellesgjelden fra dag 1. En investering for fremtiden!*



## 4. God standard – ikke bare din egen leilighet

De aller fleste borettslag holder god standard. Det er takket være enkel finansiering av nødvendig vedlikehold av fasade, tak, inngangspartier og fellesarealer. Når et borettslag trenger penger til vedlikehold, er det vanlig å ta opp et felleslån. Siden beboerne eier bygningene i fellesskap, kan borettslaget stille med sikkerhet i bygningene overfor banken – og får ofte låne mer enn et sameie.

Å ta opp et felleslån er nemlig ikke like lett for dem som bor i et sameie. I et sameie tar ofte beboerne opp individuelle lån til felles vedlikehold. Lån de ofte tar med seg etter de har solgt leiligheten og flyttet videre.

## 5. Utleie: Begrenset, men fullt mulig.

I et borettslag er muligheten for å leie ut begrenset, men det er fortsatt fullt mulig. Hovedregelen er at du må ha bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene, og du kan ikke leie ut lenger enn i tre år. I tillegg trenger du godkjenning fra styret. Hvis du vil at barn, barnebarn, foreldre eller besteforeldre skal bo i boligen, kan de det så lenge du ønsker, uten begrensninger.

En andelseier som selv bebor boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

Fordelen med disse begrensningene er at de er med på å skape stabile og gode nabolag, hvor alle tar vare på sin egen bolig og området rundt.

## 6. Puss opp når du vil – og som du vil

Du bestemmer helt selv om du ønsker å pusse opp eller ikke. I et borettslag kan du pusse opp og innrede slik du selv ønsker, så lenge det ikke berører bærende konstruksjoner, felles rørsystem, ventilasjon eller fellesdelen av elektriske anlegg.

# Info

## ØKONOMI/ BETALINGSBETINGELSER

### Priser

Ta kontakt med megler for prisliste

### Stipulerte 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 Bomidd som følger vedlagt.

Felleskostnadene dekker i.h.t. fremlagt budsjett: Renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring (ikke innbo), kommunale avgifter, renovasjon, forretningsførerhonorar, sikringsfond, revisjon, kontingenter, TV/Bredbånd eiendomsskatt, innleide tjenester som brøyting/strøing, internkontroll, avsetning til vedlikehold og fellesforbruk strøm.

Fremtidige felleskostnader vil avhenge av hvilke ytelser borettslaget velger.

### Eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

### Oppgjør

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova §46.

### Budgivning

Alle bud/kjøpsbekreftelser skal inngis skriftlig til megler. Benytt TryggBudgivning for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Kontakt megler for mer informasjon.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste enhver

kjøpsbekreftelse.

Ved aksept av bud anses bindende avtale om kjøp som inngått. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud. Salgsoppgave med vedlegg og akseptbrev fungerer som midlertidig kontrakt inntil kjøpekontrakt er utarbeidet og signert.

## BORETTSLAGET/ FORRETNINGSFØRER

### Borettslaget

Det vil bli stiftet borettslag med navn Familieparken Borettslag. I første omgang med 8 andeler, kan videre bli utvidet med 8 nye andeler ved et senere byggetrinn.

Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne. Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagens sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie andel eller



andeler opp til 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler. Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg.

Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.

### **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.

Stipulering av budsjett samt stifting av borettslaget anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarforsikring 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).

### **Velforening**

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

### **Vedtekter**

Det vil bli utarbeidet standard vedtekter i forbindelse med stifting av borettslaget

### **Dyrehold**

Må søkes styret

### **Utleie**

En andelseier som selv bebor boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

### **Forsikring**

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før han avvikler sin

forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring fra overtakelse.

### **Pengeheftelser**

Leiligheten leveres fri for pengeheftelser med unntak av at borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. burettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Eiendommens betegnelse**

Andel X i Familieparken Borettslag (SUS)

### **Vei/vann/avløp**

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

### **Formuesverdi**

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

### **Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan "Tronestunet", vedtatt 21.06.2022. Arealformål er konsentrert småhusbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Kopi av

plandokumenter kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skisser/ illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt.

### **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.

### **Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse**

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/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. Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. 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 overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

## **AVTALEMESSIGE FORHOLD**

### **Salgsbetingelser**

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. 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 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales særskilt ved avtaleinngåelsen.

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

### **Forbehold**

Selger er ikke bundet dersom:  
- Det ikke oppnås tilstrekkelig antall salg slik at byggefinansiering kan innvilges.

- Oppstart forutsetter offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.06.2023 har selger rett til å kansellere kontrakten.

Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt eventuelt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

### **Øvrige forbehold**

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsoppgaven og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe kvaliteten på leiligheten.

Kjøper er forpliktet til å godta de endringer for leiligheten som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.



Endringer i lov eller forskrift, nye offentligrettslige krav eller vedtak som regulerer forhold knyttet til selgers ytelse, er kjøpers ansvar med mindre selger ved avtaleinngåelse var kjent med, eller burde være kjent med endringene. Ev. økte kostnader dekkes av kjøper. Slike kostnader vil medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om endringene og de konsekvenser dette innebærer.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for alle usolgte enheter uten forutgående varsel til øvrige kjøpere. Videre tas forbehold om å leie ut usolgte enheter.

### **Garantier**

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell

andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøtet er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

### **Overtakelse**

Beregnet ferdigstilling er 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om overtakelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. 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

Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtakelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtakelse har funnet sted. En

forutsetning for at overtakelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider 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.

### **Salg av kontraktsposisjon**

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil

ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 20 000,- inkl. mva.

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

### **Avbestilling**

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

## **GENERELL INFORMASJON**

### **Kjøpers undersøkelsesplikt**

Leiligheten skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Leiligheten kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Tilsvarende gjelder dersom leiligheten ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgaven med

vedlegg, reguleringsplaner, øvrig beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved leiligheten kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova kap. IV.

### **Lov om hvitvasking**

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 dekningsvalg for kjøpers regning.

### **Energimerking**

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, 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 senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

### **Finansiering**

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

### **Selge bolig**

Aktiv Eiendomsmegling tilbyr gratis verdivurdering for kjøpere i prosjektet. Ta kontakt så kommer vi på en befaring. Sett inn kontaktinformasjon til megler.

### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 28.02.2023 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

### **Informasjon om meglerforetaket**

Boli Eiendomsmegling AS  
Søren R Thornæs veg 4, 7800  
Namsos  
Organisasjonsnummer: 993609145

Hanne Brattberg Sørensen  
Eiendomsmegler  
Tlf: 48 31 04 50  
E-post: hbs@aktiv.no



Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro, lys og varme	Sanitær og utstyr	Dører	Listverk	Annet
<b>Stue</b>	Parkett lys eik, 3-stavs	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Panelovn. Stikk for lys v/ topp vegg.			Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør. Listefri overgang tak/vegg/vindu.	TV-uttak.
<b>Kjøkken</b>	Parkett lys eik, 3-stavs	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak. Egen kurs for induksjonstopp. Ledlys/lysstripe under overskap kjøkkenbenk.	Kjøkken: Se egen tegning. Kjøkkenventilator med eget avtrekk. Integreerte hvitevarer av merket Elektrolux; Stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kombi kjøll-/fryseskap. Etthånds blandeblatter. Vask i kum stål.		Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør. Listefri overgang tak/vegg/vindu.	Komplett kjøkkeninnredning *1. Se egen kjøkkentegning. Interiørsenteret Trøndelag AS. Aubo kjøkken med 3 ulike fargevalg. Hvit, lys grå eller mørkere grå. Benkeplate leveres som standard sort (8 ulike fargevalg innenfor prosjektsortimentet)
<b>Entre</b>	Flis, grå 30x60 cm, iht plantegning.	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak. Varmekabler i flislagt del av entre.		Ytterdør med glassfelt og dørstopper.	Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør. Listefri overgang tak/vegg.	Ringeokkøkke Entre leveres uten garderobeskap.
<b>Gang</b>	Parkett lys eik, 3-stavs	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak.			Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør. Listefri overgang tak/vegg.	
<b>Soverom</b>	Parkett lys eik, 3-stavs	Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak. Panelovn.		Dør/skyvedør/hvit glatt dør.*2	Hvit gulvlist. Hvit list rundt dør. Listefri overgang tak/vegg.	Soverom leveres uten garderobeskap.
<b>Bad</b>	Flis, 30x30 cm. Farge: Grå. Flisosaikk: 5x5 cm i dusjsoane. Farge: Grå	Flis 30x60 cm Farge: Grå *3	Sparklet og malt gips	4 stk dimbare spotter i tak. Spel med lys. Varmekabler i gulv. *3	Innredning 80 cm med skuffer under, enkel vask og etthånds blandeblatter, vegghengt toalett av typen Geberith monoilitt i fargen hvit. Takkusjett med topp- og håndduj. Dusjhjørne med rette dører i glass 90x90 cm.	Hvit glatt dør	Hvit taklist. Hvit list rundt dør.	Skyvedør i de største leilighetene, foran en vegg med vb og opplegg for vaskemaskin *3

Innendig bod/vaskerom	Belegg Farge: Grå		Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak.	Sluk. Ventilasjon, opplegg for vaskemaskin og vvb. Vvs- og el-skap, inntak for evt. TV/internet/fiber plassert i teknisk skap. Eventuelt nedløp for vann fra tak.	Hvit glatt dør	Hvit gulv- og taklist. Hvit list rundt dør.	
Balkong/terrasse	Terrassebord impregner		Glassrekkeverk på balkonger i 2. etg. Håndløper av stål. Liggende mørk kleddning skjermvegger og dekkekanter.	Mørk kleddning	Moderne utelys på vegg. Stikkontakt.		Balkongdør med glassfelt		Spilevegger av behandlete lekter.
Utvendig bod/carport	Betong/asfalt/singel		Delvis platekleddning mellom boder med synlig stenderverk innvendig. Enkelte vegger kan være tykkere/branntettet iht til krav i brannrapport	Synlige takåser og plater.	Lampe i tak. Utvendig lys. Uspesifisert.		Svart, tett bod-dør.	Ingen	Carport leveres med 1 stk ferdig montert ELbillader fra «Ohmia Charging» *3
Hus til løfteplattform	Belegg		Sparklet og malt gips. Farge: Hvit	Sparklet og malt gips	Lampe i tak. Panelovn. Sikringskap fellesmåler.	Utekran. Felles vannmåler.		Hvit gulv- og taklist. Hvit list rundt dør.	
Svalgang/utvendig/utvendig trapper	Betong, ståltrinn		Rekkeverk kledd med mørk kleddning. Spilevegger med 36x48 mm lekter	Mørk kleddning / ubehandlet betong.	Lampe i tak. Panelovn. Sikringskap fellesmåler.			Håndløpere på svalgang leveres i impregneret.	

\*1: Kjøkken leveres av Interiørsenteret Trøndelag AS, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra Electrolux. Leilighet 101 og 201 får et «rettveggkjøkken», respektive leiligheter leveres med «hjørnekjøkken». Kjøkken leveres som standard i grå farge med sort benkeplate og vask i 1kum stål.

\*2: I enkelte leiligheter leveres det 2 stk skyvedør til hovedsoverom (iht plantegning)

\*3: Carport leveres med ferdig montert EL-billader fra Ohmia Charging. Bruk av EL-billader krever aktivt abonnement hos bruker som ønsker å benytte seg denne.



# LEVERANSEBESKRIVELSE – Familieparken Borettslag

Levanger, 13.02.2023

## GENERELT

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningsdeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen i kjøpekontrakten som gjelder. Illustrasjoner i tegningsgrunnlaget vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, dette være seg møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør- og vindusformer/størrelser, bygningsmessige detaljer, eksempelvis på fasaden, detaljer på fellesarealer, illustrerte materialvalg, blomsterkasser, beplantning, hekker, støttemurer etc. Vindusplassering/størrelser i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer som følge av arkitektoniske utformingene av bygget. Det bygges etter TEK 17.

## KONSTRUKSJON

Bygningen oppføres med bærekonstruksjon i plasstøpt betong. Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull. Stående dobbelfals kledning brunsort farge. Skjermvegger, tak- og dekkekanter med liggende sort kledning. Liggende spilevegger med leker i lignende farge som liggende kledning. Grå vinduer og mørk grå ytterdører. Balkongflater og markterrasser med impregnerte terrassebord. Svalgangsgulv 2. etg i betong. Overnevnte er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Søylar og dragere beiset/malt i samme farge som liggende kledning. Innvendige vegger er av stenderverk, som isoleres og kles med gips.

## OVERFLATER

Alle innvendige overflater leveres i standard hvit farge. Sparklet og malt gips på vegger og i tak. Parkett på gulv. Grå fliser i fliskledd del av entre. Grå fliser på gulv og vegger på bad. Det vil være mulig med egen fargesetting som tilvalg. Dette gjelder også andre typer parkett, flis etc. For nærmere informasjon om overflater se romskjema.

## INNVENDIG UTFØRELSE

Se eget romskjema for overflater utarbeidet for prosjektet.

## INNVENDIGE DØRER

Hvite fyllingsdører med vridere/håndtak med stålutseende. Alle dører leveres med hvite karmar og lister. Se også eget punkt vedrørende listverk.

## INNKASSINGER

I tillegg til rom med nedforet himling vil det i eller mellom enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler. Disse vil bli «innkasset».

Overoverskap på kjøkken er det «innkassing» av ventilasjonsrør fra komfyr til aktuell ventilasjonssjakt.

I rom med nedsenkede himlinger vil netto høyde være minimum ca. 2,20m. Netto høyde for øvrig vil være ca. 2,40m.

## NYE SJAKTER

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

## **KJØKKEN**

Leverandør av kjøkken er Interiørsenteret Trøndelag AS. Integrert kombi kjøl-/fryseskap, stekeovn, vaskemaskin og induksjon steketopp medfølger alle leiligheter. Benkearmatur med bryter og stikkontakt under overskap samt oppvaskbenk med nedfelt stålbeslag. Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen. Tilvalg og endringer på kjøkken gjøres direkte med kjøkken-leverandør etter endringsmøte med entreprenør.

## **BAD/SANITÆR**

Dusjvegger i glass. Dusjarmatur montert på vegg. Geberit Monolith vegghengt toalett. Eventuelle skyvedører med matte hvite fronter. Ettgreps blandebatteri på alle vasker. Baderomsinnredning i 80 cm bredde med skuffer under. Speil med lys over servant på bad. Tegning og utførelse kan sees hos entreprenør ved endringsmøter. Alt sanitærutstyr leveres i hvit utførelse.

## **BOD/VASKEROM**

Tekniske installasjoner som sikringsskap og ventilasjon. Belegg på gulv, gips på vegg og gips i tak. Opplegg for vaskemaskin, vvb, vvsskap plassert i bod.

## **VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med energiglass. Enkelte vinduer kan ikke åpnes. Tegningene er ikke brannprosjektert, selger forbeholder seg retten til plassering av brannvindu etter krav iht rapport.

## **LISTVERK**

Gulv-, karm- og dekklister i hvit utførelse fra fabrikk. Alt listverk er gjæret i hjørnene. Listverk leveres med synlige spikerhull. Listefri overgang tak/vegg og rundt vinduer.

## **DIVERSE UTSTYR**

Brannvarslere og brannslukningsapparat leveres iht. gjeldende krav.

## **VENTILASJON**

Ventilasjonsaggregat med balansert ventilasjon. Luft blåses inn i stue, soverom, osv og luft trekkes ut fra bad, kjøkken og bod. Ventilasjon reguleres fra kontrollpanel plassert i bod. Det er ikke ventiler i yttervegg. Balansert ventilasjon er energibesparende og gjenvinner normalt over 80 prosent av varmen i ventilasjonsluften. Alle kanaler er skjult, med unntak av eventuelle kanaler nær plassering av anlegget. Det vises for øvrig til egne punkter vedrørende «innkassinger og nye sjakter» for å skjule tekniske installasjoner.

## **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger i hovedsak skjult i leiligheten, bortsett fra fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og innvendig bod. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom vegg og himling. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres belysning under overskap på kjøkken. Sikringsskap plassert i bod. I de største leilighetene plasseres sikringsskap i gang. Det leveres felles belysning på svalgang i form av ledstriper. Carport leveres med 1 stk ferdig montert EL-billader fra Aneo som er Norges største leverandør av elbillading til borettslag og sameier. Bruk av EL-billader krever aktivt abonnement hos bruker som ønsker å benytte seg av denne.

#### **OPPVARMING**

Det monteres panelovner i soverom, stue/kjøkken.  
I flislagt del av entré og bad leveres varmekabler i gulv.

#### **TV/INTERNETT**

1 stk. TV-uttak monteres i stue. Hvorvidt leiligheten er tilkoblet internett og/eller fiber/antenne kun er lagt frem til husvegg vises til kjøpsbetingelsene/prospekt/kjøpekontrakt. Eventuell tilknytningsavgift betales av kjøper og fremgår av kjøpsbetingelsene.

#### **BALKONGER/SVALGANG/HEISHUS/TERRASSER**

Glassrekkverk som vist på tegning, og sort kledning på skjermvegger og dekkekanter. Rekkverk på svalganger dekket med mørk kledning.

Liggende spilevegger i lignende farge. Markterrasse leveres uten rekkverk. Gulv av impregnerte terrassebord på balkonger og terrasser.

Dekkekanter av mørk kledning. Svalgangsgulv i betong. Gulvflatene er å regne som utvendige konstruksjoner, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå etter regnvær. Tak over balkonger i 2. etg. I 2. etg

tekkes balkonger med takbelegg før det legges terrassebord. Balkonger og svalganger er ikke tette slik at vann og smuss kan komme ned til etasjen under. Belegg på gulv i heishus.

#### **UTOMHUSARBEIDER**

Utvendige arealer leveres ferdig med asfalterte veger/plasser og tilsådd gressplen i forkant av terrasse. Terrassebord i impregnert foran inngangsdører i 1. etg. Enkelte arealer nær konstruksjoner kan tilføres grus/singel/pukk, dette gjelder også arealer som inngår i borettslagets felles/utearealer som ikke umiddelbart er å anse som lekearealer. Det leveres ikke beplantning som trær, busker, blomster mv. Utomhusplan er ikke detaljprosjektert og er kun utarbeidet for illustrasjon. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig ift. årstid.

#### **SPORTSBOD**

Alle leiligheter har sportsbod plassert i bakkant av carport. Bod leveres med låsbar dør i sort farge. Overflater iht. til romskjema. Lampe i tak/ på vegg, eventuelt felles ledstripe som belysning. Uisolert.

#### **TRAPPER**

Utvendige trapper av stål med ståltrinn. Eventuelle vanger av limtre.  
Trappeløsning er ikke detaljprosjektert, og leveransen vil kunne avvike fra tegning. Repoer av impregnerte terrassenbord. Rekkverk av spiler eller liggende kledning.

#### **RINGEKLOKKE**

Ringeklokke utenfor hver leilighet.

#### **POSTKASSE/AVFALLSLØSNING**

Det leveres ferdig oppsatt postkasse til hver leilighet. Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering og utforming av postkasse/postkasseløsning. Plassering for avfallshåndtering er ikke detaljprosjektert. Selger forbeholder seg retten til å bestemme plassering og utforming av eventuell løsning mht renovasjon.



### **TILVALGSMULIGHETER**

Kjøper kan ikke kreve endringer som overstiger 15% av boligens kjøpesum, jfr.:

Bustadoppføringslovas §9. Utbygger kan kreve tilleggsfrist dersom endringer er av en slik karakter at dette blir nødvendig. Etter kontraktsinngåelse vil det bli tatt kontakt for møte angående eventuelle endringsønsker. Kjøper vil bli innkalt til endringsmøte med entreprenør. Endringer på kjøkken gjøres i eget møte med kjøkkenleverandør. Det vil bli satt en tidsfrist for dette. Det gjøres oppmerksom på at alle endringer må gjøres skriftlig og at endringer vil medføre tilleggskostnader og et administrasjonsgebyr. Alle kostnader for endringer etter avtale i endringsmøte innbetales sammen med avtalt kjøpesum via eiendomsmeidler.

### **FORBEHOLD**

Informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Det gjøres oppmerksom på at anslaget vedrørende overtagelsestidspunkt ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse iht. Buofl §10, Nevnte frist er kun et estimat og endelig dato for overtagelse vil bli være avhengig av kommunal behandling og fremdrift i prosjekterings og byggearbeidet. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige for utførelsen/gjennomføringen av prosjektet, så lenge den generelle standard og utførelse ikke vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt endringer i planløsninger, størrelser og antall enheter på boliger som ikke er solgt. Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitte arealer på leiligheter og balkonger. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, illustrasjoner, annonse eller på hjemmeside, er det den leveransebeskrivelsen som kjøpsavtalen viser til som er gjeldende.

### **DETALJPROSJEKTERING**

Prosjektet er ikke detaljprosjektert på salgstidspunktet. Under detaljprosjekteringen må det påregnes mindre justeringer av planer, materialbruk og løsninger. Eksempler på dette er veggtykkelse, sjakter/innkassinger for tekniske føringer, mindre justeringer kjøkkeninnredning, vinduer, dører, bodplasseringer. Det må videre påregnes innkassinger ved tak i leilighetene (som ikke vises på plantegningene) for å skjule tekniske føringer/anlegg. Slike justeringer berettiger ikke endring av kjøpesum så lenge justeringene ikke er vesentlige og påvirker leiligheten negativt mhp. rom, funksjoner og kvaliteter. Slike justeringer kan også medføre mindre endringer i beregningsmessig bruksareal. Tilsvarende som over berettiger slike justeringer ikke endring (+/-) av kjøpesum dersom leiligheten og prosjektets ytre mål opprettholdes tilsvarende som på salgstidspunktet. Tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningsloven, herunder kravene i teknisk forskrift.

### **OVERTAKELSE**

Før overtakelse vil det bli gjennomført ferdigbefaring der leiligheten vil bli gjennomgått/befart samtidig som leilighetens driftinstruks/FDVmappe blir utlevert/gjennomgått og opplæring gitt. Dersom det ved ferdigbefaringen påpekes mangler ved boligen, eller gjenstår utvendige arbeider som ikke kan utføres grunnet årstid m.m., gir dette ikke grunn for kjøper til å nekte overtakelse. Påpekte og aksepterte/omforente mangler skal utbedres av selger innen rimelig tid. Feil eller mangler som ikke blir påpekt, og som kjøper med vanlig aktsom besiktigelse burde ha sett, kan ikke senere påberopes som mangel. Ved overtakelse skal det dokumenteres at alle innbetalinger, inkludert eventuelle tilleggsleveranser, er betalt før utlevering av nøkkel til leilighet finner sted. Det vil ved overtakelse bli utlevert 2 stk nøkler. Krypning i betong, tre, plater etc. kan medføre riss og sprekker. Spesielt i overgang tak/vegg. Selger er ikke forpliktet til utbedring av slike mangler. Skader som måtte skyldes kjøpers bruk eller manglende vedlikehold vil heller ikke vedrøre selger. Toleranseklasse PC for parkett og fliser, PD for tømmerarbeid inkludert innvendig panel, puss og platekledninger. PE for betong, utvendige fasader og yttertak.

**SELGER**  
Frutv AS  
Orgnr. 927 227 541  
Adresse: Prost Tvetes vei 7, 7892 Trones

**SALG OG KONTRAKT- ANSVARLIG MEGLER**  
Aktiv Namsos. Orgnr. 993 609 145  
Ansvarlig megler:  
Hanne Brattberg Sørensen – Mob: 483 10 450 -  
Epost: [hbs@aktiv.no](mailto:hbs@aktiv.no)

Oppdragsnr hovedsummer: 86-23-9000

## **KJØPSBETINGELSER** **for andelsleiligheter i borettslag planlagt under oppføring i** **prosjektet**

### **FAMILIEPARKEN BORETTSLAG – TRONESTUNET -** **BYGGETRINN 1**

**Beskrivelse av**  
**prosjektet**

Tomten er planlagt med totalt 16 enheter.  
Vi lanserer nå byggetrinn 1 som består av 8 leiligheter, med tilhørende boder og carportanlegg.

Leilighetene organiseres i borettslag, slik at du ikke trenger å tenke på snømåking, plenklipping osv.

Lokalisert midt i Trones sentrum i umiddelbar nærhet av E6, skole, barnehage og øvrige funksjoner.

Gangavstand til populære Namsskogan Familiepark. Eksisterende undergang rett nord sørger for sikker kryssing av E6 for myke trafikanter.

Leilighetene tilbys i ulike størrelser. Du kan velge om du ønsker 1, 2 eller 3 soverom, alt etter budsjett, hva du foretrekker og har behov for.  
Størrelse fra 61 – 81,5 m2 BRA.

Moderne leiligheter med store vindusflater, åpen stue/kjøkkenløsning, samt romslig veranda for å nevne noe.

**Velkommen til Familieparken Borettslag!**

**Eiendommen og tomt**

Adresse ikke tildelt pt  
Tomten skal fradeles fra gnr. 53, bnr. 89 og 135, i Namsskogan Kommune.  
Tomten skal eies av borettslaget. Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Prosjektet er planlagt oppført som ett borettslag med 8 andeler i første omgang, hvor tomten blir felles for borettslaget andelseiere. Selger tar forbehold om at tomten består slik den er med evt. grensejusteringer. Den enkelte leilighet vil få eget andelsnummer og endelig adresse når borettslaget er stiftet og andelene er registrert hos Kartverket.

Utbygger forbeholder seg retten til å avgjøre endelig antall andeler i borettslaget og om eksisterende borettslag skal utvides, eller om det skal stiftes nye borettslag for det enkelte byggetrinn. Dette avhenger av prosjektets salgstakt.

Utbygger forbeholder seg derfor retten til å evt foreta endringer i organiseringen, herunder evt eierform på usolgte enheter. Dersom prosjektet ikke blir organisert som ett borettslag, vil parkeringsområde og lek/grøntarealer bli skilt ut som egne matrikler og deretter organisert som realsameie, hvor de enkelte boenheter får en ideell eierandel i realsameiets eiendom. For det tilfelle at parkering og lek/grøntarealer blir realsameie har utbygger rett til å avvente overskjøting av hjemmel for dette areal inntil alle boliger er bebygde.

**Regulering**

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Tronestunet», vedtatt 21.06.2022.  
Arealformål er konsentrert småhusbebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.  
Kopi av plandokumenter kan fås ved henvendelse til megler.  
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Skisser/ illustrasjoner over utbyggingen i prospektet må det forventes endringer på ifm detaljregulering av det enkelte område og utbyggingstakt.

**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**

Rammetillatelse for prosjektet foreligger.  
Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillatelse, ev. tvangsmulkt og/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. Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt.



Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. 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 overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

**Visning**

Ta kontakt med oppdragsansvarlig.

**Areal**

Bruksareal (BRA): fra ca. 61 kvm. til ca. 82 kvm.  
Primærareal (P-rom): fra ca. 55 kvm. til ca. 75 kvm.  
For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger. Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 28.11.2022, tegnet av Lilleby Tegnekontor AS, merk Tronestunet.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrrom er oppholdsrom som soverom, bad, stue og kjøkken. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirka areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

## Økonomi

**Pris** Se egen prisliste, budsjett og forutsetninger.

**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.

**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 8 andelseiere:

- Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi 500 000	kr	12.500,-
- Tinglysingsgebyr skjøte p.t.	kr	585,-
- Tinglysingsgebyr pantedokument x 2.	kr	1.070,-
- Stiftelsesgebyr borettslag	kr	30.000,-
Totalt felles for alle 8 andeler	kr	44 155,-

**\*Dette utgjør kr. 5 520,- pr andel (8 andeler)**

#### Omkostninger pr andel:

- * Omkostninger for overskjøting pr andel	kr	5 520,-
- 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 totalkostnad inklusive andel av omkostningene til Borettslaget

**kr. 20.152, -**

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper. Evt. overskytende stiftelsesgebyr overføres til borettslagets driftskonto. Tinglysingsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

**Kommunale avgifter og formuesverdi** Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av ligningskontor og kommune etter ferdigstillelse. Merk at andelens formuesverdi blir fastsatt som sekundærbolig. Kommunale avgifter inkl. 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.

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. Vedlagt i salgsoppgave følger prisliste, budsjett og forutsetninger.

Felleskostnader fremgår av prisliste, og inkluderer avdrag og renter på fellesgjeld, bygningsforsikring, eiendomsskatt, renovasjon, heisutgifter, forretningsførerhonorar, sikringsordning, revisjonshonorar, kontigent Bomidt/BBBL, tilleggstjenester, strøm fellesanlegg, internkontroll/HMS, TV/Bredbånd (dekkes av utbygger første 12 mnd), innleide tjenester og andre kostnader. Dette i henhold til prisliste, budsjett og forutsetninger pr 08.02.2023. Utbygger dekker rentekostnad de 4 første årene, samt TV/Internett de første 12 mnd. Estimert rentekostnad på dagens rente fremgår av prisliste. Stipulert rentesats fremgår av prisliste.

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men det er utarbeidet budsjett for fellesutgifter som stipulerer felleskostnader av Bomidt som følger vedlagt. Fremtidige felleskostnader vil avhenge av hvilke ytelser borettslaget velger.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

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,- (er inkludert i omkostninger)



<b>Lånevilkår fellesgjeld:</b>	<p>Det forutsettes langsiktig finansiering (fellesgjeld) med Husbanken. Total fellesgjeld for borettslaget er kr 16 560 000,-. Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget planlegges finansiert med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et annuitetslån med 30 års løpetid. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og vil påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt. Dersom renten endres før overtagelsen, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Borettslaget har kr 3 200 000 på rentekonto ved oppstart. Denne rentebufferen fordeles på de fire første driftsårene.</p>
<b>Forkjøpsrett</b>	<p>Ikke ved førstegangs overføring. Etter omsetning nr 2 gjelder følgende: Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.</p>
<b>Dyrehold:</b>	<p>Må søkes styret</p>
<b>Parkering</b>	<p>Det medfølger én egen nummerert parkeringsplass i felles carport i rekke. Carport leveres med 1 stk ferdig montert EL-billader fra leverandør «Ohmia Charging» eller lignende. Selger vil inngå kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av el-bil lading, hvor hver kjøper gis mulighet til separat avtaleinngåelse/abonnement med valgt leverandør. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av parkeringsplasser og boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder per overtakelse. Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.</p>
<b>Bod</b>	<p>Det medfølger én bod per leilighet. Bodene er plassert i bakkant av hver enkelt carport. Bodene vil bli lagt til borettslagets fellesareal.</p> <p>Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.</p>

<b>TV/bredbånd</b>	<p>Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis tv- og internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse.</p> <p>Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for borettslaget.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på utbygger dekker basis grunnpakke tv/ internett de 5 første årene.</p> <p>Kostnader for dette er derfor ikke medregnet i prislister mottatt fra Boligbyggelaget Midt, og det må derfor påregnes en økning i felleskostnadene for dette etter år 5.</p>
<b>Miljøborg / renovasjon:</b>	<p>Det leveres felles avfallsløsning for borettslaget i form av plastdunker. Utomhusplan er ikke detaljprosjektert.</p> <p>Selger forbeholder seg retten til endelig plassering av disse.</p>
<b>Felles utomhusareal</b>	<p>Det er primært tenkt å organisere eiendommen som borettslag, da vil alt av utomhusarealer og parkering bli fellesareal for borettslaget, også ved en evt utvidelse av borettslaget.</p> <p>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.</p> <p>Det vil i tilfelle bli utarbeidet egne vedtekter til dette sameiet.</p> <p>Videre plikter Borettslaget(ene) å være en del av evt. 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.</p> <p>Dokumentavgift for evt ideell andel av felles utomhus areal til realsameie/velforening for borettslaget tilkommer som omkostninger i kjøpesummen/tomteverdien for leilighetene.</p>
<b>Leverandøravtaler</b>	<p>Selger har på vegne av Borettslaget anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Vaktmesterselskap, vaktsselskap og serviceverter.</li> <li>➤ Forretningsfører</li> <li>➤ Leverandør av TV og internett</li> </ul>
<b>Finansiering</b>	<p>Aktiv Namsos tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Grong Sparebank sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.</p>

## Øvrige kjøpsforhold

### Selger

Frutv AS, org.nr: 927 227 541

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 ferdigstilling er 12-14 mnd etter at selgers forbehold er frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

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 to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt

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 inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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 ferdigstillelse.

Overtakelse av andelsleilighet kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal/garasjer/utvendige boder 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 oppfordring om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest og/ eller om overskjøting av borettslaget skjer senere enn overtakelse av leiligheten.

**Heftelser/servitutter**

Ingen panteheftelser skal følge 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.

Det er pr. 13.02.2023 tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom Gnr 53, bnr 135:

**1990/7997-2/69 FORKJØPSRETT TINGLYST**

18.10.1990

AS VAN SVEREN & CO LTD. har forkjøpsrett til markedspris.

Med flere best.OVERFØRT FRA: 5044-53/91.

Gjelder denne registerenheten med flere

**1993/1059-1/69 JORDSKIFTE TINGLYST**

26.02.1993. Akt gnr. 53/1.

OVERFØRT FRA: 5044-53/91. Gjelder denne registerenheten med flere

**2011/544671-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

11.07.2011

RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS

Org.nr: 988807648. Gjelder rett til å legge kabel 22 kV SH1912.040A

til nettstasjon 19530 Trones skole

OVERFØRT FRA: 5044-53/91. Gjelder denne registerenheten med flere

**2012/438750-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

05.06.2012

RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS

Org.nr: 988807648

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Nettstasjon 19565 Familieparken

OVERFØRT FRA: 5044-53/91. Gjelder denne registerenheten med flere

Det er pr. d.d. tinglyst følgende servitutter på borettslagets eiendom gnr 53, bnr 89:

**2011/604183-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST**

02.08.2011

RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS

Org.nr: 988807648

Rett til nedlegging av 22 kV høyspenning jordkabel

Gjelder denne registerenheten med flere

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:

- Tilstrekkelig antall salg slik at bygge finansiering kan innvilges.
- Offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene.

Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen 01.06.2023 har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt eventuelt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger etter nærmere avtale.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser. Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken.

Alle tegninger/illustrasjoner som perspektiver, møbelplaner, 3D-illustrasjoner og bilder i prospektet og annonser etc er av illustrativ karakter og inneholder innredninger og detaljer som ikke inngår i avtalen.

For eksempel er møblene som er på 3D-bilder ikke inklusive i avtalen. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Plantegninger og skisser er ikke i målestokk, enkelte detaljer kan avvike noe fra endelige tegninger. Utsikten som vist på 3D-bilder og øvrige illustrasjoner er ikke fotografert fra korrekt målt høyde eller konkret tomt.

Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitte areal på leiligheter og balkonger, som følge av at endelig plassering av sjakter / kanaler ikke er avklart pr. d.d. Det tas forbehold om mindre arealavvik. Partene har ingen krav mot hverandre dersom det skulle være arealavvik på inntil 5 % av leilighetens totalareal. Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres.

Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, gjelder leveransebeskrivelsen foran tegninger og annen beskrivelse.

#### **Særskilt forbehold vedrørende krig i Europa**

Det er krig i Europa, og det medfører en uoversiktlig situasjon med leveringstid og pris på ulike material. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitte standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standard reduksjon, skal kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av besparelsen. På tidspunktet for inngåelse av kjøpekontrakten er det usikkert om fremdriften kan bli påvirket av disse forbeholdene, og det er derfor ikke tatt høyde for eventuelle konsekvenser for fremdrifts i kjøpsbetingelsene, men det kan skje.

### **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 betegnelse.

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

Du blir en del av et fellesskap. Borettslaget eies i fellesskap av andelseierne. Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39.

I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borettslag til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen.

Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter.

Inntekten til borettslaget sikres ved legalpant. Borettslaget kan søke om medlemskap i borettslagens sikringsordning. Dette betyr at om en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget

1.prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier(e) må selv bebo boligen.

Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan allikevel eie and 10 % av andelene i borettslag med fem eller flere andeler.

Det kan fastsettes i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20 % av andelene i tillegg. Selger er ansvarlig for felleskostnadene for usolgte enheter.



<b>Garantier</b>	<p>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.</p> <p>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 overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.</p>
<b>Byggebeskrivelse/ leveransebeskrivelse</b>	<p>Byggebeskrivelsen/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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Teknisk forskrift (<b>TEK17</b>) skal følges så langt det er praktisk og økonomisk mulig for eksisterende byggverk. Det vil bli søkt om dispensasjon/ fravik fra energikrav.</li> </ul> <p>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.</p>
<b>Tillegg-/ endringsarbeider</b>	<p>Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) som vil endre kontraktssummen med 15 % eller mer,</li> <li>b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller</li> <li>c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.</li> </ul> <p>Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.</p>
<b>Tilleggsvederlag/ Tilleggsfrist</b>	<p>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.</p> <p>Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan</p>

selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.  
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til tidligst 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.

<b>Tillegg</b>	Selger er ikke en part i tilvalg som er avtalt mellom valgt totalentreprenør og kjøper. Det avtales betaling og oppgjør direkte mellom entreprenør og kjøper. Ønsker kjøper at tillegg skal være en del av garantiordningen ved kjøpet kommer det et tilleggsgebyr fra selger på 10%, og alle innbetalinger for tillegg gjøres via oppgjøret til megler
<b>Avbestilling</b>	Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).
<b>Forsinket betaling</b>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.</p> <p>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.</p>
<b>Forsinket levering</b>	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

	<p>for levering uten kompensasjon overfor kjøper.</p> <p>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.</p> <p>Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.</p>
<b>Energimerking</b>	<p>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.</p>
<b>Kjøpers undersøkelsesplikt</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Endringer i gebyr/omk.</b>	<p>Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.</p>
<b>Transport av avtalen</b>	<p>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 videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.</p>
<b>Vedlegg til kontrakt</b>	<p>Forslag til vedtekter, budsjett er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler.</p> <p>Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Burettslagslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no på følgende lenker;  <a href="https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppf%C3%B8ringslova">https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1997-06-13-43?q=bustadoppf%C3%B8ringslova</a>  <a href="https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag">https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39?q=borettslag</a>  Dersom kjøper ikke har tilgang på internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.</p>

**Budgiving**

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis Boli Eiendomsmegling AS 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. Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører.

**Til orientering**

All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.





Prosjekt:	<b>TRONESTUNET</b>	Kontroll prosjekt:	
Tilskillevær:	<b>FRUTV AS</b> Kjeller og 1. etasje 7633 Lurvinger	Sign.:	<b>KWL</b>
Prosjektleder:	<b>Lilleby Tegnkontor AS</b>	Kontroll:	<b>KWL</b>
Husleienhet 197		Gr./Bor./Festlert:	.
Oppdragsnavn:			
Dato for utarbeidelse av planene:		Dato:	<b>28.11.2022</b>
Oppdragsnavn:		Utarbeidet av:	Miljøskikk
Tegnset:		Temperatur:	Rev.:
			<b>A40-03</b>

Lilleby Tegnkontor - Helsestunet 197 - 2020 - 0209 - Arkitekt@lilleby.no - 5772370 - Onn - 801541 088



Prosjekt:	<b>TRONESTUNET</b>	Kontroll prosjekt:	
Tilskillevær:	<b>FRUTV AS</b> 7633 Lurvinger	Styrt:	<b>KWL</b>
Prosjektleder:	<b>Lilleby Tegnekontor AS</b>	Kontroll:	<b>KWL</b>
Utvalgt av:	<b>Husbanken B7</b>	Gr./Bnr./Festnrt.:	.
Oppdragsnr. / Referanse:	For prosjektering, ferdigføring eller bruk av disse tegningene er forbeholdt alle skilte samtykke	Dato:	<b>28.11.2022</b>
Tegnere:	<b>Fasader Sør og Øst Bygg A</b>	Utvalgt av:	<b>Mikaelik</b>
		Tegningsnr.:	<b>1:100, 1:200</b>
		Rev.:	<b>A40-02</b>

Lilleby\_Tegnekontor - Husbanken B7 - 2020\_00000 - Husbanken@normal.com - 0772370 - Onn nr. 801545\_008

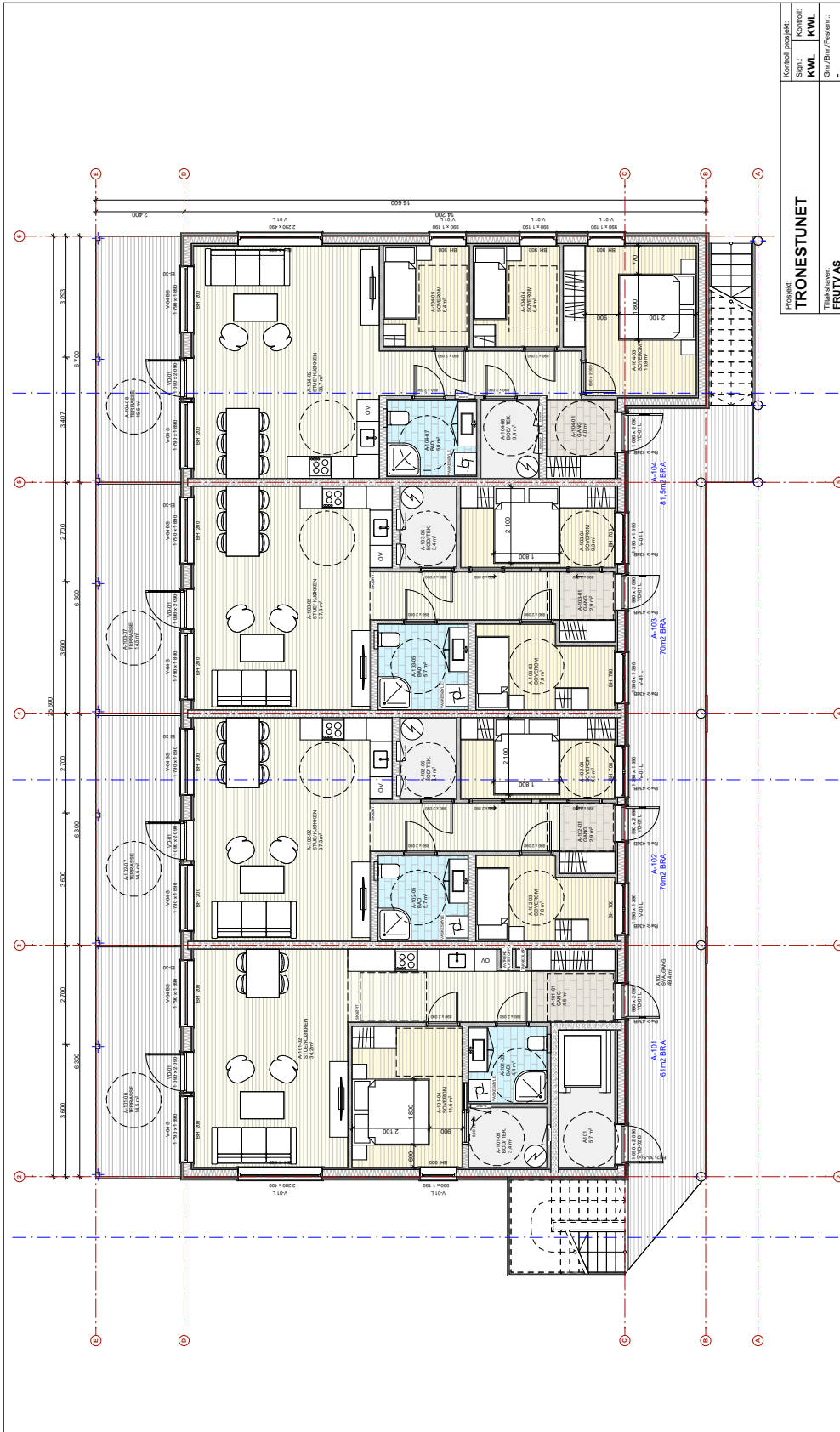


1:100 Fasade Vest

1:100 Fasade Nord

Prosjekt:		Kontroll prosjekt:
<b>TRONESTUNET</b>		Stygg: <b>KWL</b>
Tilskillevær:		Kontroll: <b>KWL</b>
<b>FRUTV AS</b>		Gr./Ber./Festlert:
Lilleby Tegneregion Havsteinen 197		
Prosjektperiode:		
<b>Lilleby Tegneregion AS</b>		
Havsteinen 197		
Dato for utarbeidelse av dokumentet: 28.11.2022		
Dokumentet er utarbeidet i henhold til gjeldende regelverk for bygging og bruk av utleie og bygging av forbeholdt utleie samtykke		
Tegneregion:		
<b>Fasader Vest og Nord Bygg A</b>		
Målestokk:		
1:100, 1:200		
Tegneregion:		
<b>A40-01</b>		

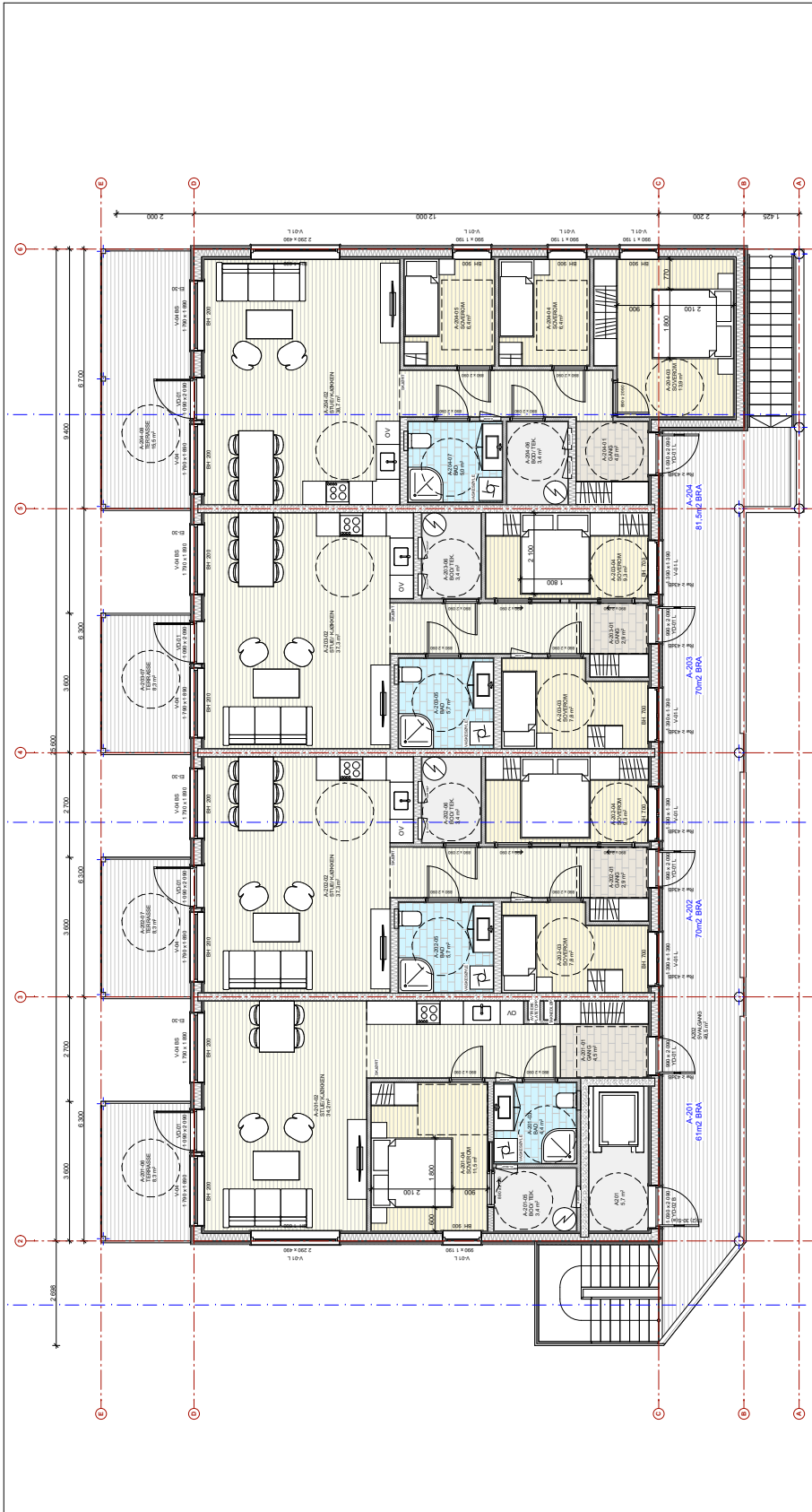
Lilleby Tegneregion AS Havsteinen 197 - 2070 Bodø - Tlf: 6722370 - Onn: 981545 088



Prosjekt:	TRONESTUNET
Kontrollprosjekt:	
Sign.: KWL	KWL
Titelarkstaver:	FRUTV AS
Byggherrens navn:	Grv/Bor/Rekentr.
Prosjektleder:	Lilleby Tegnkontor AS
Utarbeidet av:	Henning Hestadnes 197
Oppdragsnummer:	2020-00000
Oppdragsnavn:	Byggherrens navn/Rekentr. For anskaffelse, bygging eller bruk av et eller flere byggverk eller for anskaffelse av byggverk
Skala:	1:100
Dato:	28.11.2022
Revisjon:	
Rev.:	A20-01

Lilleby Tegnkontor - Helsestaden 197 - 2020-00000 - 6772370 - Oppr. 803.045.008





Prosjekt:	TRONESTUNET
Kompost. prosjekt:	
Sign.:	KWL
Kontroll:	KWL
Drøyt/Byr/Feilrett:	
Prosjektleder:	Lillevy Tegnekontor AS
Arkitekt:	FRUTV AS
Byrå:	7633 Løvvinger
Plan:	28.11.2022
Byggesaksnummer:	2022/1111
Målestokk:	1:100
Teikning:	Blokk A Plan 2. Etasje
Rev.:	

Lillevy Tegnekontor - Helsestaden 197 - 2020-bodene - helsestad@normal.com - 5772370 - Onn nr. 803.045.008







Namsskogan kommune  
Plan- og Byggesak

LILLEBY TEGNEKONTOR AS  
Att.Kristian Wist Lilleby  
Hustadlandet 197

7670 INDERØY

Vår ref  
2022/1179-5

L.nr:  
510/2023

Arkiv  
53/135

Deres ref:

Dato:  
14.02.2023

**Behandling av søknad om rammetillatelse - Tronestunet - nytt leilighetsbygg og garasje - gnr/bnr 53/134 og gnr/bnr 53/135 - Olaf Molbergs vei nr. 8, 10, 12, 14 og 16**

Vedtaksnr.

Behandlet i

4/2023

EB Administrativt vedtak

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis rammetillatelse til oppføring av leilighetsbygg som vist på vedlagte tegninger, med plassering som vist på vedlagte situasjonsplan.

Adresse Olaf Molvergs vei 8, 10, 12, 14 og 16 tildeles.

Begrunnelse for vedtaket er gitt i vurderingen.

### Vilkår

1. Brannkrav i henhold til TEK 17 kap 11 skal overholdes.
2. Tegninger/dokumentasjon som viser at brannsikkerhet jfr. TEK 17 kap 11 er overholdt må leveres ved søknad om igangsettingstillatelse (IG).
3. Risikoklasse og brannklasse skal oppgis ved søknad om IG.

---

Postadresse:  
Namsskogan kommune  
R.C. Hansens vei 2  
7890 NAMSSKOGAN

Sentralbord:  
Saksbehandlers tlf: 469 10 610

Kontonummer: 4472.06.00045  
Organisasjonsnummer:  
E-post:  
postmottak@namsskogan.kommune.no  
www.namsskogan.kommune.no



4. Kravene til sikker byggegrunn skal ivaretas, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK 17 kap 7.
5. Byggeplassen skal sikres i hele byggeperioden. Riggplan skal godkjennes.
6. Bortledning av overvann og drensvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet, jfr. TEK17 § 15-8.
7. Det skal dokumenteres hvordan energikravene ivaretas, jfr. TEK 17 kap. 14
8. Alle fagområder skal være ansvarsbelagt ved søknad om IG. Revidert gjennomføringsplan må leveres. Det er krav om uavhengig kontroll.
9. Hjemmelsforholdene må formaliseres.
10. Byggeavfall skal sorteres og leveres godkjent avfallsmottak. Avfallsplan må leveres.
11. Dersom det benyttes løsninger som ikke er preaksepterte, dvs. angitt i veiledningen, byggforskserien eller i likeverdig litteratur, skal det fremgå av søknaden.

### Hjemmel for vedtaket

Delegeringsreglementet for Namsskogan kommune av 10.11.2020, sak 20/2386.  
 Videre delegering fra Namsskogan kommune til Grong kommune i delegasjonssak 29/21, datert 02.03.2021. Delegeringsreglement for Grong kommune pkt. 1.39, datert 18.02.2021.  
 Plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-3. Vedtaket gjelder i tre år fra vedtaksdato.

### Saksopplysninger

<b>Gnr/bnr</b>	53/135 og	<b>Byggested</b>	Olaf Molbergs vei 8 - 16, 7892 Trones
<b>Tiltakshaver</b>	FRUTV AS	<b>Adresse</b>	Finnemarka 11, 7603 LEVANGER
<b>Ansvarlig søker</b>	LILLEBY TEGNEKONTOR AS	<b>Adresse</b>	Hustadlandet 197, 7670 INDERØY
<b>Tiltakets art</b>	Nytt bygg - boligformål	<b>Bebygd areal</b>	Leilighetsbygg: 430,4 m2 Garasje: 202 m2 Parkering: 70 m2
<b>Tomteareal</b>	3495,5 m2	<b>Grad av utnyttning</b>	20,17 %
<b>Antall leiligheter</b>	8	<b>Bruksareal</b>	Leilighetsbygg plan 1: - 61 m <sup>2</sup> - 70 m2 - 70 m2 - 81 m2  Leilighetsbygg plan 2: - 61 m <sup>2</sup> - 70 m2 - 70 m2 - 81,5 m2  Garasje: BRA er ikke oppgitt

Beskrivelse av tiltaket, Tronestunet del A:

- Leilighetsbygg i to etasjer, med totalt 8 leiligheter
- Garasje med sportsboder

- Støyskjerm mot E6, 2,4 m. Utforming/utseende avklares med Statens vegvesen og kommunen ved søknad om igangsettingstillatelse
- Utenomhusanlegg: Lekeplass, vei, gangvei, parkeringsplass og renovasjon.
- Omlegging av eksisterende asfaltert gangvei/tilkomstvei med tilhørende gatebelysning



Figur 1 Situasjonsplan. Omsøkt leilighetsbygg er markert med rød pil og omsøkt garasje er markert med blå pil.



Figur 2 3D-perspektiv som viser omsøkt tiltak, markert med gul ramme.

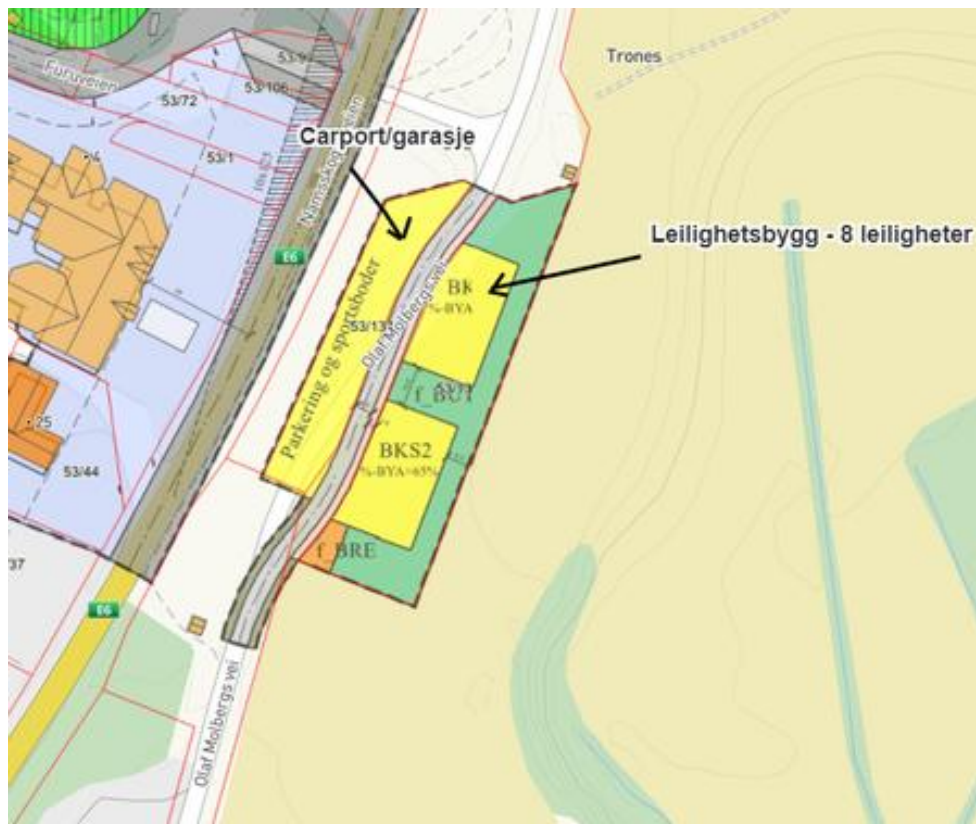


Nabovarsel:

Kvittering for nabovarsel er levert. Det har ikke kommet merknader fra naboer.

Plangrunnlag:

Gjeldende plan er detaljregulering Tronestunet, planID 2021001. Den ble vedtatt 21.06.2022.



Figur 5 Utsnitt fra plankartet

Foretak som har erklært ansvarsrett i prosjektet:

Foretak	Funksjon	Fagområde	Tiltaksklasse	Sentral godkjenning
Lilleby Tegnekontor AS, org. nr. 926 375 210	Pro	Arkitektur og byggningsutforming Ansvarlig søker	2	Nei
	Søk		1	



Vann/avløp:

Tilkobles offentlig vann/avløpsanlegg

## Vurdering

Avklaring i forhold til plangrunnlaget:

Utsnitt fra reguleringsbestemmelsene:

- Minimum 50% av boligene skal ha tilgjengelig boenhet.
- Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Den planlagte bebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12.
- Boligbebyggelse og uteoppholdsareal må sikres mot trafikkstøy, enten i form av støyskjerm og/ eller ved bruk av garasjerekke/ carportrekke.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal godkjennes av Namsskogan kommune.
- Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal området for felles uteoppholdsareal (f\_BUT), og gatetun med parkering (f\_SGS) være ferdig opparbeidet og klar til bruk. Sportsboder skal være ferdigstilt. Lekeplass tilrettelegges med minimum et benkbord, huskestativ og sklie

Det foreligger ikke opplysninger som tilsier at tiltaket ikke er i tråd med gjeldende bestemmelser.

Forhold etter TEK 17:

Sikkerhet ved brann, kap 11: Brannkonsept må leveres.

Sikker byggegrunn , jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) § 28-1 og TEK 17 kap 7.

Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak, jfr. pbl. § 28-1 .

Krav i henhold til pbl. § 28-1 og TEK17 kap 7 skal overholdes.

Universell utforming, kap 8 og 12:

Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet, jfr. TEK17 § 12-2. annet ledd.

Energi, kap 14:

Det skal dokumenteres hvordan energikravene ivaretas, jfr. TEK 17 kap. 14

Avfall kap 9:

Avfallsplan for planlagt håndtering av byggeavfall må leveres, jfr. TEK 17 kap 9. Formålet med bestemmelsen er å fremme en miljømessig og samfunnsøkonomisk forsvarlig 2022/1837-3 håndtering av avfall fra bygg- og anleggsvirksomhet og forebygge ulovlig disponering av slikt avfall jf. plan- og bygningsloven § 29-8.

Reglene skal bidra til å: hindre spredning av helse- og miljøfarlige stoffer redusere mengden byggavfall som oppstår øke graden av ombruk og materialgjenvinning.

Sikringstiltak i byggeperioden/riggplan:

Byggeplassen skal sikres i hele byggeperioden. Riggplan skal godkjennes.

Overvann, kap 15:

Bortledning av overvann og dreisvann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet, jfr. TEK17 § 15-8

Ansvar, kontrollform og tiltaksklasser:

Ved søknad om igangsettelse må alle fagområder være ansvarsbelagt. Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med SAK10 § 14-6. Kontrollområde skal angis i gjennomføringsplanen.

Tiltaket skal utføres i tiltaksklasse 1 og 2. Arkitektur og bygningsutforming utføres i tiltaksklasse 2.

Adresse:

Alle boliger, fritidsboliger/hytter og bygg/anlegg/plasser hvor det kan oppholde seg mye folk får tildelt adresser. Leilighetsbygget på gnr/bnr 53/135 har adkomst fra vegen **Olav Molbergs vei** og tildeles **nr. 8, 10, 12, 14 og 16**. Adressenummerskilt skal bekostes og settes opp av eier eller fester av eiendommen som får tildelt adresse

### Klageadgang

Vedtaket kan påklages. Klagen sendes Namsskogan kommune. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt.

Lenke til melding om rett til å klage forvaltningsvedtak

[https://Namsskogan.custompublish.com/getfile.php/786235.1205.arptvwavxd/Klage\\_over\\_forvaltningsvedtak\\_norsk.pdf](https://Namsskogan.custompublish.com/getfile.php/786235.1205.arptvwavxd/Klage_over_forvaltningsvedtak_norsk.pdf)

Skjema i papirformat kan fås ved henvendelse til Namsskogan kommune.

Med hilsen

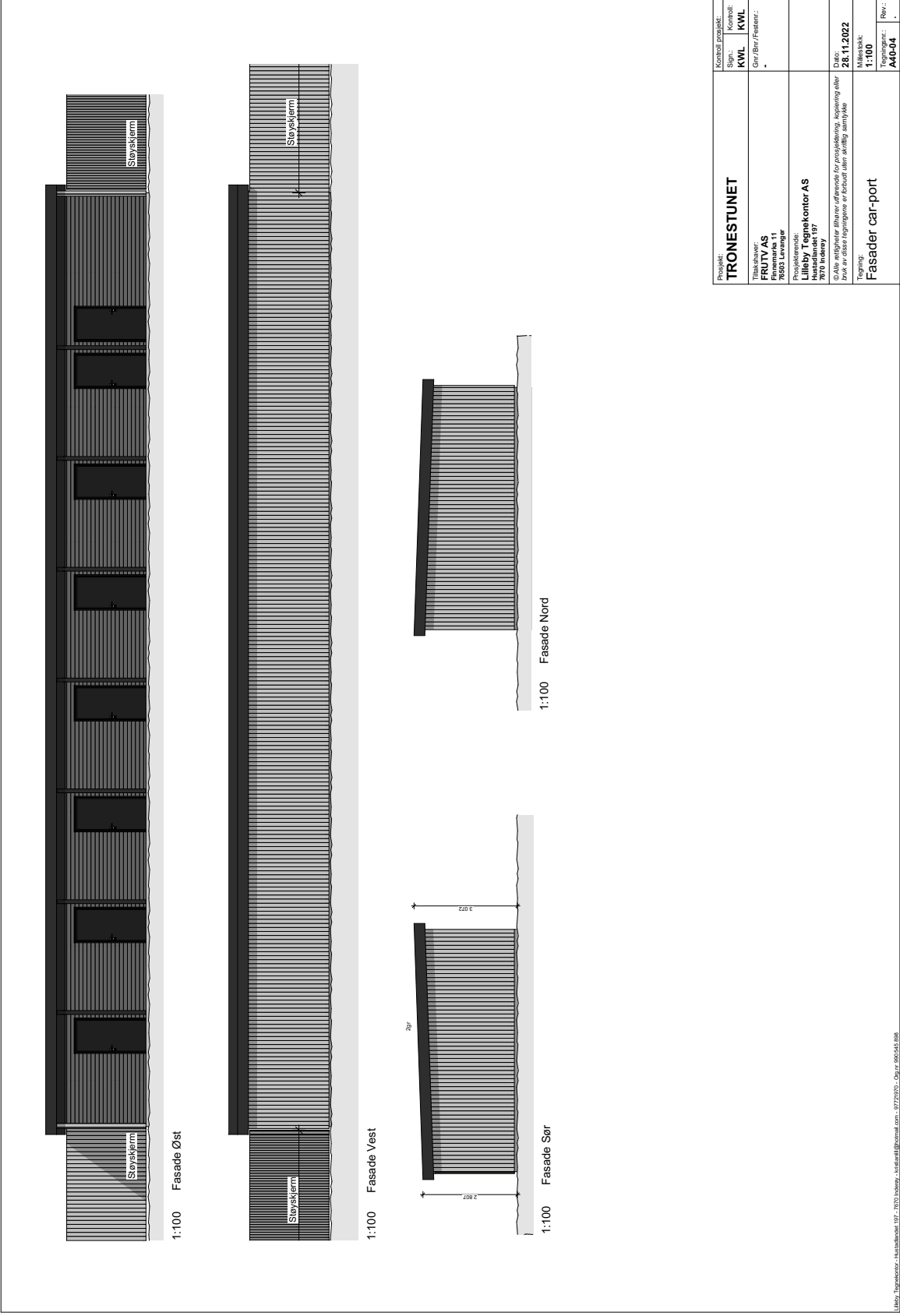
Stig Moum  
Kommunalsjef

Kristin Romundstad  
Rådgiver byggesak og plan

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen underskrift*

Kopi til:  
FRUTV AS

Vedlegg: Tegninger og situasjonsplan







Prosjekt:	<b>TRONESTUNET</b>	
Kontroll prosjekt:	KWL	KWL
Stygt:	Gr./Ber./Festlert:	.
Tilskiltelever:	<b>FRUTV AS</b>	
Prosjektleder:	Lilleby Tegnekontor AS	
Prosjektadresse:	Lilleby Teglager, Havn	
Husnummer:	197	
Oppdragsnr.:	28.11.2022	
Oppdragsnavn:	Fasader car-port	
Skala:	1:100	
Dato:	28.11.2022	
Rev.:	.	



Lilleby Tegnekontor - Havn, Borettslag 197 - 2020, Bodøveien 14, 0654 Lilleby, Oslo, 06546 Lilleby

# 5044-53/135/0/0

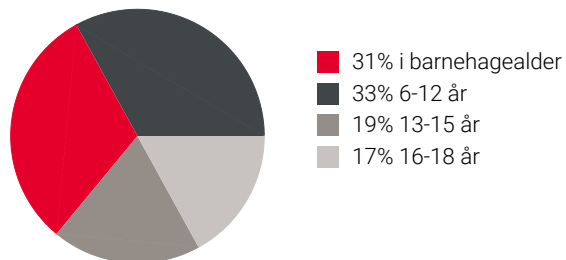
## Offentlig transport

 Namsskogan Familiepark Hotell Linje 611	3 min  0.2 km
 Grøndalselv Linje F7	6 min  7.6 km
 Namsos lufthavn	1 t 16 min 

## Skoler

Trones barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 30 elever, 3 klasser	3 min  0.3 km
Grong videregående skole 265 elever	39 min  44.5 km

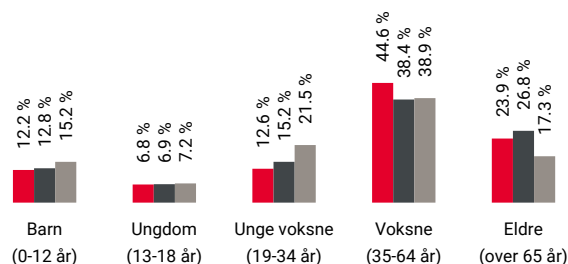
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand


		Norge
Gift	39%	34%
Ikke gift	43%	53%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Trones	221	113
Kommune: Namsskogan	871	385
Norge	5 328 198	2 398 736

## Barnehager

Trones barnehage (0-5 år) 15 barn, 1 avdeling	3 min  0.3 km
--	---

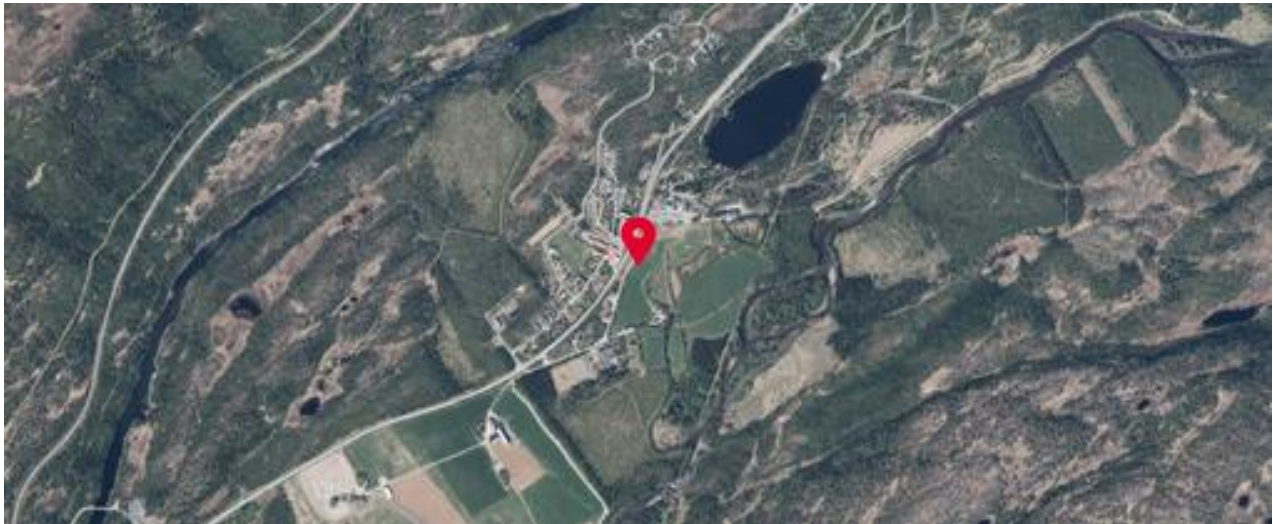
## Dagligvare

Matkroken Trones Post i butikk, PostNord	4 min  0.3 km
---	---

## Sport

 Trones skole Aktivitetshall	5 min  0.4 km
--	---

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



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





REGULERINGSBESTEMMELSER FOR **TRONESTUNET**  
PLANID: L2021001 PLANTYPE: DETALJREGULERING

Revidert dato:	21.06.2022
1.gangs behandling i formannskapet:	12.10.2021
Vedtatt om høring og offentlig ettersyn:	12.10.2021
2.gangs behandling i formannskapet:	07.06.2022
Vedtatt i Namsskogan kommunestyre i møte den:	21.06.2022

## § 1. REGULERINGSFORMÅL

Området, som bestemmelsene gjelder for, er vist med reguleringsgrenser på plankartet.

Følgende arealformål inngår:

### 1.1 PBL § 12-5, nr.1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS2)
- Felles renovasjonsanlegg (f\_BRE)
- Felles uteoppholdsareal (f\_BUT)

### 1.2 PBL § 12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (o\_SKV)
- Annen veggrunn – grøntareal (f\_SVG)
- Annen veggrunn – gangareal (f\_SGS)

## § 2. FELLESBESTEMMELSER

### 2.1 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende, utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming. Det regulerte området skal samlet fremstå med et helhetlig preg.

Store bygningsvolum bør fremstå som mindre enheter ved hjelp av en utforming som bryter ned store volum og fasader.

Ved bygging av frittstående garasje /car-port skal det legges vekt på tilpassing til øvrig bebyggelse på eiendommen med hensyn til takvinkel, materialbruk og fargevalg. Frittstående garasje / car-port over 12stk parkeringsplasser skal ha fasade og utforming som bryter ned volumet. Hensikten er bak bestemmelsen er å unngå en dominerende og monomtom flate.

## 2.2 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd. Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets og varslingsplikten overholdes.

Alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

## 2.3 Tilgjengelighet

Minimum 50% av boligene skal ha tilgjengelig boenhet.

Boenheter med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig boenhet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for brukere med nedsatt funksjonsevne. Den planlagte bebyggelsen skal utformes iht. teknisk forskrift §12.

## 2.4 Støy / sikkerhet

Anleggsperioden:

Luft-/støygrenser ved bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredsstille kravene i departementets retningslinjer for støy T-1442/2021 tabell 4 og 5, og luftgrenser angitt i retningslinjer for behandling av luftkvalitet T-1520. Området skal i anleggsperioden sikres i henhold til bestemmelsene i forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser (byggherreforskriften).

Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om igangsettingstillatelse, med hovedvekt på sikkerheten til myke trafikanter.

Tiltak mot trafikkstøy:

Planområdet ligger innenfor gul støysone fra E6. Boligbebyggelse og uteoppholdsareal må sikres mot trafikkstøy, enten i form av støyskjerm og/ eller ved bruk av garasjerekke/ car-portrekke.

Det er ikke regulert inn juridisk linje for støyskjerm i plankartet, for å sikre fleksibilitet av utforming og plassering.

## 2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides en utomhusplan for hele område i målestokk 1:500, evt. 1:1 000. Planen skal vise plassering av ny bebyggelse, atkomst, parkering (bil og sykkel, plasser for besøkende og bevegelsehemmede), avfallshåndtering og overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen. Eksisterende og nye terrengkoter bør inntegnes i planen. Overvannshåndtering skal komme frem av utomhusplanen. Buskvekster skal ikke være til hinder for friskt mot kommunal veg og veg for felles tilkomst.

## 2.6 VA-plan

Sammen med søknad om tiltak, skal det utarbeides VA-plan for område. Skissert løsning for eventuell omlegging av kommunale ledninger skal godkjennes av kommunalteknikk og inngå som en del av utbyggingsavtalen for området. Det skal opprettes overvannsreducerende tiltak for forsinking og fordrøyning av tette flater på eget tomt, før dette føres i ledningsnett. Løsning skal godkjennes av kommunen.

### § 3. REKKEFØLGEKRAV

Før det kan gis tillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal VA-plan være godkjent av kommunen.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygge- og anleggstiltak i området, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal godkjennes av Namsskogan kommune.

Før område BKS2 kan klargjøres for bygging, dvs. omdisponering av dyrka jord, skal område BKS1 være ferdigstilt og klar til bruk.

Plan for trafikkavvikling i anleggsfasen skal følge søknad om tillatelse, med hovedvekt på sikkerheten til myke trafikanter.

Det skal etableres sikringstiltak, i form av gjerde e.l, mellom lekeplass og renovasjonsløsning. Det fysiske skillet kan være en kombinasjon av støyskjerm og sikringstiltak.

Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk skal området for felles uteoppholdsareal (f\_BUT), og gatetun med parkering (f\_SGS) være ferdig opparbeidet og klar til bruk. Sportsboder skal være ferdigstilt. Lekeplass tilrettelegges med minimum et benkbord, huskestativ og sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i vinter-halvåret, tillates det at beplantning og asfaltering o.l utsettes til påfølgende vår.

Før nye boliger i planområdet kan tas i bruk, skal eventuelle nødvendige støyreducerende tiltak være opparbeidet og ferdigstilt.

### § 4. EIERFORM

Formål med felles eierform: f\_BRE, f\_BUT, f\_SGV

Øvrige formål i planen har annen eierform: BKS1 og BKS2

### § 5. BYGGELSE OG ANLEGG

#### 5.1 *Boligbebyggelse (BKS1 og BKS2)*

##### 5.1.1 *Antall boenheter*

Det skal planlegges for minimum 16 boenheter. Viser også til §2.1 Estetikk.

### 5.1.2 Grad av utnytting

Bebyggd areal (BYA) skal ikke overstige 65%-BYA inkludert areal avsatt til nødvendig parkering. Det tillates å oppføre frittstående garasjer eller car-porter. Viser til pkt §2.1 Estetikk i dette dokumentet.

### 5.1.3 Plassering

Bebyggelsen plasseres innenfor angitte byggegrenser. Der ikke annet er angitt på plankart er byggegrense lik formålsgrens.

Frittstående garasje, boder, renovasjonsanlegg og sykkelparkering tilknyttet boenhetene, kan plasseres inntil 1 m fra felles tomtegrense eller planavgrensning. Dette forutsetter at frittliggende bygning er under 50m<sup>2</sup> BRA/ BYA.

Car-port, garasje og sportsboder kan plasseres inntil 2 m fra regulert veikant eller fortauskant, alt etter hva som er nærmest. Tett garasje der port vender direkte ut mot regulert vei, skal ha en avstand mellom garasjeport og veikant/ fortauskant på minimum 5m. Car-portløsning med åpen søylekonstruksjon i front og sider, kan plasseres inntil 2 m fra regulert vegkant/ fortauskant.

Støyskjerm kan plasseres inntil 1 m fra felles tomtegrense eller planavgrensning.

### 5.1.4 Utforming

Bebyggelsen kan ha flatt tak, saltak eller pulttak. Å kombinere disse takformene er tillatt.

Boenhetene skal være gjennomgående, for å sikre en stille side.

Tak over garasje/ car-port i direkte tilknytning til boligen kan benyttes til terrasse.

Forstøttingsmurer skal ikke overstige 1,5 m uten særskilt søknad inn til kommunen. Forstøttingsmurer som er naturlig å se i sammenheng, skal oppføres i samme materiale. Mur over 0,5m krever sikring mot skade ved fall, enten i form av vegetasjon, mykt underlag eller gjerde.

Støyskjerm skal utformes i tiltalende utforming og farger. Nærmere avklaringer gjøres med Statens vegvesen.

### 5.1.5 Byggehøyder

Boligbebyggelsen tillates oppført inntil 2 etasjer. Eventuell kjeller kommer i tillegg.

Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 8,0 m og maksimal mønehøyde skal ikke overstige 9,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Det tillates mindre tekniske rom/installasjoner på takene som kan overstige maksimal tillatt høyde, f.eks. heissjakt, ventilasjonshatter osv, inntil 1 m.

Det tillates oppfylling inntil 1,5m fra eksisterende terreng uten at det søkes særskilt.

Frittstående garasjer, boder, avfallshus og bod sykkelparkering tilknyttet boenhetene tillates oppført med en maksimal tillatt høyde 4 m ved høyeste gesims og/ eller mønehøyde.

Støyskjerm kan bygges inntil 4 m høyde. Høyder over 2,8 m skal være transparent i glass eller lignende.

#### 5.1.6 *Parkering*

Det skal være oppstillingsplass for bil, mopeder og sykler innenfor formål anvist på plankart, etter følgende minimums krav:

Boligbebyggelse skal ha 1,5 parkeringsplass pr. boenhet.

Det skal avsettes minst 2,0 HC-parkering samlet for hele planområdet, og minimum 5% av de totale parkeringsplassene.

Boligbebyggelse skal ha 2 sykkelplasser pr. boenhet.

Det tillates parkeringskjeller.

#### 5.2 *Uteoppholdsareal (f\_BUT)*

Det skal avsettes minst 50m<sup>2</sup> lek- og uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor planområdet. Uteoppholdsareal på terrasse/ veranda/ balkong o.l eksklusivt for den enkelte boenhet medregnes ikke.

Minst 150m<sup>2</sup> skal være et samlet felles uteoppholdsareal til småbarnslekeplass. Arealet skal være egnet til formålet og av god kvalitet. Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt Lden 55 dB, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt, trafikkfare og annen helsefare. Leke- og uteoppholdsarealer skal fortrinnsvis ikke være nordvendt, overbygd eller skyggelagt større deler av dagen. Det skal ha mulighet for sol ved jevndøgn kl. 16:30 på minst 50% av arealet. Terrenget skal være egnet til formålet. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av lekeareal etter uteoppholdsareal, med mindre det inngår som akebakke. Deler av områdelekeplasser skal være universelt utformet. Lekeplass tilrettelegges med minimum tre typer utstyr, som for eksempel benkbord, huskestativ og sandkasse/ evt. sklie. Plassering av utstyr skal fremkomme i utomhusplan ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det tillates oppført installasjoner/gangveger som er nødvendig for bruken av områdene, og som er felles for felles bruk innenfor området.

Beplanting av svartelistede arter tillates ikke.

#### 5.3 *Renovasjonsanlegg (f\_BRE)*

Avsatt areal for renovasjonsanlegg som er felles for alle i planområdet, er vist som f\_BRE i plankartet. Det etableres felles renovasjonsløsning av typen frittstående avfallsbeholdere, alternativt som nedgravede beholdere med innkastedel over bakken. Avfallsbeholdere bør



lokaliseres slik at innsyn begrenses fra offentlig gate/ plass, og slik at den ikke blir skjemmende eller til sjenanse for omgivelsene. Det tillates at avfallsbeholdere skjermes/bygges inn ytterligere, og skal da gis en tiltalende utforming. Viser til §2.1 og §5.1.5 i dette dokumentet.

## **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 Veg (o\_SKV)**

Felles for alle boenheter i planområdet, og gjennomgangstrafikk.

### **6.2 Gangareal (f\_SGS)**

Felles for alle boenheter i planområdet, og gjennomgangstrafikk.

### **6.3 Annen veggrunn - grøntareal (f\_SVG)**

Felles grøntareal.



# 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



**TOM CHRISTIAN  
NYNES**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 970 47 755  
tcn@grong-sparebank.no



**HANNE  
VAN HOOFT**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 974 98 390  
hvh@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER  
K. PETERSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 468 09 973  
cpe@grong-sparebank.no



**MAJA  
SKARLAND**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 975 93 381  
msk@grong-sparebank.no

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSEN**  
Avdelingsbanksjef  
Tlf. 971 65 999  
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN  
EIDSHAUG**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 901 47 385  
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA  
JULIUSSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 84 310  
cnj@grong-sparebank.no



**LISA GAMST  
AGLEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 20 484  
lga@grong-sparebank.no



**JO MORTEN  
AUNET**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 911 61 462  
jma@grong-sparebank.no



**ARNE HÅKON  
FISKUM**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 905 60 452  
ahf@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 02 218  
emm@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Trio Media 10/21

**BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP - Prosjektert andelsleilighet i Familieparken Borettslag SUS****BYGG A**

- |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> A / H0101 | <input type="checkbox"/> E / H0201 |
| <input type="checkbox"/> B / H0102 | <input type="checkbox"/> F / H0202 |
| <input type="checkbox"/> C / H0103 | <input type="checkbox"/> G / H0203 |
| <input type="checkbox"/> D / H0104 | <input type="checkbox"/> H / H0204 |

Undertegnede, har gjort seg kjent med salgsoppgave fra 13.02.2023 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)	”
Totalt	kr

**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	
Fødsels og person nummer	
Adresse	
Mobil	
Epost	
Dato	
Signatur	





# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre