



# HØGSLETTA BOLIGPARK

4-MANNSBOLIG



LOKALMEGLEREN  
PARTNERS

04

Nøkkelinformasjon/Megler

66

Kontrakt, kjøpetilbud, finansiering

10

Beliggenhet

23

Plantegning

27

Fasader

32

Leveranse

37

Tekniske dokumenter

**HØGSLETTA**  
**BOLIGPARK- 4-MANNS**  
**BOLIGER**

Prisantydning **2 850 000,-**  
Totalpris **2.870.342,-**  
Soverom **3**  
Bad **1**  
Eierform **Eierseksjon**



**Silje Leikvold**  
Eiendomsmegler  
41 45 47 46 / sl@partners.no



**Aleksander Buvarp**  
Eiendomsmegler  
97 14 83 36 / ab@partners.no

**& LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

Meieriveien 7 7130 Brekstad









## BELIGGENHET

Boligfeltet ligger midt i Rissa sentrum i det populære Årnset boligfelt. Høgsetta vil være en del av utvidelsen av Årnset. Dette gjør at eiendommen vil ligge i et godt etablert område.

Her vil man ha alle tjenester og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Med gangavstand til både idrettshall, legesenter ny barne- og ungdomsskole som blir betegnet som et flott lærested for barna. I tillegg har man også videregående skole og Fosen Folkehøgskole med fokus på bærekraftig- og økologisk utvikling.

I Rissa har man også et rikt tilbud til fritidsaktiviteter for barn og ungdom.

Kommunesenteret i Rissa tilbyr videre blant annet restauranter, flere kafeer, butikker og bakeri.

Og fra Rissa kan man også enkelt komme seg til Trondheim ved kollektivtransport. Fra kommunesenteret går det flere busser om dagen, samt hurtigbåt med avganger fra både Hysnes hurtigbåtkai i Hasselvika og fra kaia i Vanvikan.

Indre Fosen kommune, som resten av Fosen har også en meget variert natur som gir muligheter for et

usedvanlig rikt friluftsliv innenfor korte avstander. Her fra Høgsetta Boligpark har man naturen rett utenfor ytterdøra. Om det er å gå en tur i skog og mark eller spenne på seg skiene på vinterstid.

Fra høyfjellsområdene i Skorven til fjæra ved fjorden er det et stort spenn i årstidsvariasjon, klima og frodighet. Her finnes fine utfartsterreng for langrenn og en alpinbakke ved Haugsdalen Skisenter.

Det er mange gode fiskevann og to lakseelver, Nordelva og Skauga. Langs fjorden og ved en del av vann finnes det flere fine badeplasser. I tillegg til dette har man unike fiskemuligheter i Strømmen og innsjøen Botn.

I Rissa har man også et område med en spennende fortid og historie. Dette gjelder da spesielt nonneklosteret på Rein og Kongsgården.

Et besøk til Råkvågs bryggerekke anbefales på det varmeste, spesielt på en varm sommerdag. I dag er det en rekke aktiviteter i Råkvåg, med museum, utstillinger, overnattingstilbud og bevertning. Museet Kystens arv i Stadsbygd er også verdt en titt om man vil

lære om hvordan livet i Rissa og fosen var i tidligere tider.

# 5054-122/391/0/0

Nabolaget Årnseth/Leira - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Årnset	3 min
Linje 350, 552	0,3 km
Ørland lufthavn	1 i 12 min
Trondheim Værnes	1 i 48 min

## Skoler

Åsly skole (1-10 kl.)	12 min
410 elever, 23 klasser	0,9 km
Rissa videregående skole	9 min
195 elever, 14 klasser	0,7 km

## Ladepunkt for el-bil

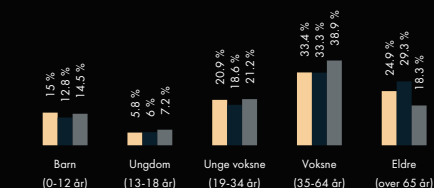
Rissa Print, Rissa	4 min
YX Rissa	13 min

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 84/100

Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene  
Bra 67/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årnseth/Leira	994	507
Årnset	1 616	869
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Høgåsmyra barnehage (1-5 år)	7 min
65 barn	0,6 km
Trylleføløyen musikkbarnehage (1-5...)	13 min
28 barn	1,2 km
Fosnaheim naturbarnehage (1-5 år)	17 min
28 barn	1,3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Rissa	12 min
PostNord	0,9 km
Coop Extra Rissa	13 min
Søndagsåpent	1,1 km

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

## Kjøpsbetingelser for eierseksjoner under oppføring i prosjektet Høgsetta Boligpark- 4-mannsboliger

### 1. Generell informasjon om prosjektet

**Pris:** 2.850.000,- eks. omkostninger.

#### Omkostninger:

172,- (Panteattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
7 000,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag kr 280.000,-))  
10 000,- (Oppstartskapital sameiet)  
2 000,- (Stiftelsesgebyr sameiet)

Totalt kr 20.342,-

**Totalpris inkludert omkostninger:** 2.870.342,-

**Felleskostnader per måned:** Kr 1.848,-

**Selger:** Høgsetta Boligpark AS, organisasjonsnummer 926018175

**Entreprenør:** LG-Bygg, organisasjonsnummer 997142647

**Eiendomstype:** Bolig.

**Eierform:** Eierseksjon.

**BRA/P-rom:** BRA: 94,7 kvm  
P-rom: 82,3 kvm

**Antall soverom:** 3 soverom

**Etasjer:** 2

**Tomt:** Tomteareal 3516 kvm fellestomt.

### 2. Detaljerte kjøpsbetingelser

**Matrikkel:** Gnr. 122 Bnr. 391 i Indre fosen kommune. Leilighetene vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

**Informasjon om meglerforetaket:** Lokalmegleren Trondheim AS, organisasjonsnummer 913124790.

**Ansvarlig megler:** Silje Leikvold

**Bistås av:** Hanne Lyslo

**Oppdragsnummer:** 69-23-9000.

Kjøpsbetingelser av 10.05.23

### 3. Generell informasjon om prosjektet

#### Beskrivelse av prosjektet

##### Fremdrift

Salget vil foregå trinnvis. Man legger ut en og en 4-mannsbolig for salg. Det må selges 3 leiligheter før man kan begynne å bygge. Fra byggestrart til ferdigstillelse vil det ta ca 11-12 mnd.

##### Beliggenhet

Boligfeltet ligger midt i Rissa sentrum i det populære Årnset boligfelt. Høgsetta vil være en del av utvidelsen av Årnset. Dette gjør at eiendommen vil ligge i et godt etablert område.

Her vil man ha alle tjenester og servicetilbud i umiddelbar nærhet. Med gangavstand til både idrettsshall, legesenter ny barne- og ungdomsskole som blir betegnet som et flott lærested for barna. I tillegg har man også videregående skole og Fosen Folkehøyskole med fokus på bærekraftig- og økologisk utvikling.

I Rissa har man også et rikt tilbud til fritidsaktiviteter for barn og ungdom.

Kommunesenteret i Rissa tilbyr videre blant annet restauranter, flere kafeer, butikker og bakeri.

Og fra Rissa kan man også enkelt komme seg til Trondheim ved kollektivtransport. Fra kommunesenteret går det flere busser om dagen, samt hurtigbåt med avganger fra både Hysnes hurtigbåtkai i Hasselvika og fra kaia i Vanvikan.

Indre Fosen kommune, som resten av Fosen har også en meget variert natur som gir muligheter for et

usedvanlig rikt friluftsliv innenfor korte avstander. Her fra Høgsetta Boligpark har man naturen rett utenfor ytterdøra. Om det er å gå en tur i skog og mark eller spenne på seg skiene på vinterstid.

Fra høyfjellsområdene i Skorven til fjæra ved fjorden er det et stort spenn i årstidsvariasjon, klima og frodighet. Her finnes fine utfartsterreng for langrenn og en alpinbakke ved Haugsdalen Skisenter.

Det er mange gode fiskevann og to lakseelver, Nordelva og Skauga. Langs fjorden og ved en del av vann finnes det flere fine badeplasser. I tillegg til dette har man unike fiskemuligheter i Strømmen og innsjøen Botn.

I Rissa har man også et område med en spennende fortid og historie. Dette gjelder da spesielt nonneklosteret på Rein og Kongsgården.

Et besøk til Råkvågs bryggerekke anbefales på det varmeste, spesielt på en varm sommerdag. I dag er det en rekke aktiviteter i Råkvåg, med museum, utstillinger, overnattingstilbud og bevertning. Museet Kystens arv i Stadsbygd er også verdt en titt om man vil

lære om hvordan livet i Rissa og fosen var i tidligere tider.

#### Standard

*Det er lagt til grunn en leveranse av god kvalitet og med arealeffektive planløsninger, moderne arkitektonisk uttrykk og funksjonelle løsninger. Boligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.*

#### Byggemåte/leveranser

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema.

##### Priser

*Kr 2 850 000,- eks. omkostninger.*

#### Omkostninger

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

- Dokumentavgift - 2.5% av andel tomteverdi.
- Total tomteverdi for prosjektet/byggetrinnet er kr 3 360 000,-.
- Etter dette er avgiftsgrunnlaget kr 280.000,- per bolig, som utgjør fra kr 7 000,- i dokumentavgift.

Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-  
Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-  
Panteattest kr 172,-  
*Startkapital sameiet kr 10 000,-*  
*Stiftelsesgebyr sameiet kr 2 000,-*

### 4. Dokumentasjon og dokumentasjon

*Stiftelsesgebyr forskutteres av selger. Eventuelt overskytende stiftelsesgebyr betales til sameiets driftskonto etter ferdigstillelse.*

Dokumentavgiften utgjør 2,5% av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte bolig. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget fra kjøpstidspunktet aksepteres, og dersom grunnlaget skulle bli endret vil dette være kjøpers ansvar og risiko.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

#### Betalingsbetingelser/finansiering

*Hele kjøpesummen sammen med omkostninger og eventuelle tilvalg skal innbetales til overtakelse, forutsatt at selger har stilt lovpålagt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetaling skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.*

*I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.*

*De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.*

##### Areal

Bruksareal (BRA): ca. 94,7 kvm.

Primærareal (P-rom): ca. 82,3 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Entré, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.

Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Innvendig og utvendig bod.

### 5. Arealberegning og arealmåling

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 11.05.23.

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 lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. 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 cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

##### Tomten

*Prosjekttomtens grunnareal er ca. 3516 kvm. Felles eiet tomt for sameiet.*

### 6. Opparbeidelse og overtagelse

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

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

### 7. Parkeringsplasser og utarbeidelse

#### Parkering

Det medfølger 2 parkeringsplasser til hver boenhet. Det er mulig å få omgjort den ene uteparkeringen til parkering i carport. Se pris i deklarasjon/leveransebeskrivelsen.

Parkeringsplass overtas samtidig med boligen.

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

### 8. Ansvar for utarbeidelse og overtagelse

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass, dersom behovet kan dokumenteres. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpetilbud inngis.



Det gjøres oppmerksom på at i de tilfeller overskjøting av ideelle andeler, så vil overskjøting kunne bli utført etter ferdigstilling av prosjektet/feltet og at dokumentavgift for ideelle andeler er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for den enkelte bolig. Videre gjøres det oppmerksom på at parkeringskjeller og fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Videre gjøres det oppmerksom på at andel i fellesareal anses som overtatt selv om hjemmel til realandel ikke er overskjøtet. Inntil realandel er overført, forbeholder selger seg retten til å fakturere de påløpte kostnader som knytter seg til overtatte deler av fellesareal, herunder kommunale avgifter, eiendomsskatt o.l.

Se for øvrig deklarasjon/leveransebeskrivelse, tegninger og utkast til vedtekter for sameiet.

#### Boder

Det medfølger én bod per bolig. Boden er plassert i rett utenfor inngangspartiet. Innvendig bod fungerer som også som vaskerom.

#### Oppvarming

Leilighetene vil ha varmekabler i gulv samt luft til luft varmepumpe. I tillegg er det klargjort for peis.

#### TV/bredbånd

Det er trukket fiberrør fra Telia via Rissa Kraftlag og inntil husveggen. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette.

### SAMEIE/ØKONOMI

#### Forretningsfører

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Selger har ikke engasjert forretningsfører.

#### Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

#### Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 1.848,- per måned for de ulike boligene. Se prisliste.

Budsjetterte felleskostnader vil inkludere blant annet renovasjon, brøyting, strøing, vedlikehold og forsikring.

Felleskostnadene skal som hovedregel fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 10 000,- som settes av til startkapital til sameiet. Videre betaler kjøper kr 2 000,- i stiftelsesgebyr. Selger plikter å betale andel felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte boliger.

Etter ferdigstillingse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger.

#### Midlertidig bruksrett til fellesareal

Hagearealer til boliger i første etasje vil via vedtektene få midlertidig eksklusiv bruksrett (30 år) til dette arealet med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar etter nærmere beskrevet bruksrettsplan.

#### Leverandøravtaler

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

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Selskap som forestår fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmesterselskap, vaktelskap og serviceverter
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, ventilasjonsanlegg, grunnvannspumpe, automatisk avlesning forbruk fjernvarme og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantiiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantiiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

#### Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

#### Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet.

#### Forsikring

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

Fra overtakelse skal eierseksjonssameiet ha tegnet egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i eierseksjonssameiets bygningsmasse. Selger skal se til at eierseksjonssameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

#### Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillingse. Kommunale avgifter inngår ikke i de stipulerte felleskostnadene for boligene. Det er kun renovasjon som inngår i de stipulerte felleskostandene.

#### Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillingse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på skatteetatens boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

#### Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter, tv og internett og innboforsikring, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Øvre Ringvei

Gnr. 122, bnr. 391 i Indre Fosen kommune. Leilighetene vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer og adresse.

#### Vei, vann og avløp

Boligene vil være tilknyttet privat vei, og Rissa Vannverk og offentlig avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

#### Forurensning i grunn

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset og som medfører behov for tiltak.

*Se vedlagte rapport foretatt av Digital Geologi AS*

#### Heftelser/rettigheter/forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Bestemmelse om gjerde tinglyst 25.09.1948
Bestemmelse om vannrett tinglyst 22.09.1942
Utskifting tinglyst 22.04.1959
Bestemmelse om veg tinglyst 07.07.1962
Bestemmelse om veg tinglyst 20.01.1969
Bestemmelse om veg tinglyst 18.11.1972
Bestemmelse om veg tinglyst 26.09.1973
Bestemmelse om veg tinglyst 07.06.1974
Erklæring/avtale tinglyst 23.11.1976
Erklæring/avtale tinglyst 08.07.1982
Rettigheter iflg. skjøte tinglyst 28.08.1991
Erklæring/avtale tinglyst 24.06.2004
Delvis sletting ved arealoverføring tinglyst 16.01.2017.

Overnevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringsystemer liggende på eiendommen.

*Fra hovedbølet om eiendommen er fradelt fra kan det være tinglyst heftelser/servitutter som erklæringer/avtaler. Selger har imidlertid opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.*

#### Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Detaljregulering Høgåsmyra» Området eiendommen ligger i er definert som B1 på plankartet og er regulert til boligbebyggelse

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

#### 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 ferdigstillingse, 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 frigris på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

#### Utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjennelse. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

#### Konsesjon og odel

Ervervet av boligene er konsesjonsfritt. Det er ikke odel på eiendommen.

## ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Tilvalg / kundeendringer

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

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

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

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

#### Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.*
- At, en for selger, tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.*
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 3 av 4 leiligheter for boligene i dette prosjektet/byggetrinnet.*

Nevnte forbehold skal være avklart innen 12.05.24

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

*Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.*

Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller kjøpekontrakten. Beløp som kjøper eventuelt har innbetalt skal i så tilfelle tilbakebetales til kjøper, med tillegg av eventuelt opptjente renter. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene / forbeholdene ikke er oppfylt.

#### Ekstraordinært forbehold

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for selger.

#### Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.

- Etablering av ett eller flere sameier/realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.

- Å godta eller forkaste ethvert bud.

- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringar som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.

- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.

- Beholde eller leie ut usolgte boliger.

- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.

- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.

- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

### Overtakelse

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Boligen er forventet ferdigstilt Ca 11 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmulktsutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 12 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmukt, så skal dette beregnes etter 12 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtakelse skjer straks boligen er ferdigstilt og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og etårtsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige boliger/fellessarealer/tekniske installasjoner.

#### Uteomhusarealer/fellessareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/realsameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellessareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnsvis, eksempelvis ved at innvendige fellessarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Dersom uteomhusarealer/fellessarealer ikke er ferdigstilt ved overtakelse av boligene, anbefaler meglerforetaket at det holdes tilbake et forholdsmessig beløp på meglerforetakets klientkonto som sikkerhet for ferdigstilling av manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen, med beløp utarbeidet av underentreprenør(er) og/eller takstmann.

Overnevnte informasjon om tilbakehold gjelder tilsvarende for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

#### Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende finansieringsbekræftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr 40.000,- inkl. mva. Dersom sameiet er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kostnader til meglerforetaket knyttet til et videresalg kommer i tillegg til dette.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

*Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 5 000,-.*

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsubjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

#### Avbestilling

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

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Selger kan kreve utbetaling av forskudd/delinnbetaling til dekning av avbestillingsgebyr eller vederlag etter dette punkt.

#### Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og **xx** som kjøpere i prosjektet vil få opprettet egen bruker i.

#### Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til kr 35.000,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

#### Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjektomten), prosjektomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket for bud inngis.

#### Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
  - Fasadetegninger datert
  - Plantegninger datert
  - Situasjonsplan datert
- Selgers leveransebeskrivelse/deklarasjon datert
- Selgers romskjema datert
- Utkast til vedtekter for sameiet
- Utkast til budsjett for sameiet
- *Utkast til vedtekter for sameiet*
- Utkast til kjøpekontrakt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/kjøpsbekreftelse
- Finansieringsbevis

### GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

#### Lovgivning

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 betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, 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 i hovedsak 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 spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

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

#### Kjøpsbetingelser

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

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt. Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/belggenhet etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

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

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

#### 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 oppfyller 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 ferdigstillelsen 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 skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. 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 meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

#### Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel – selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

#### Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

#### Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

#### Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

#### Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11.

Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulkt.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

#### Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

#### **Lov om hvitvasking**

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

#### **Finansiering**

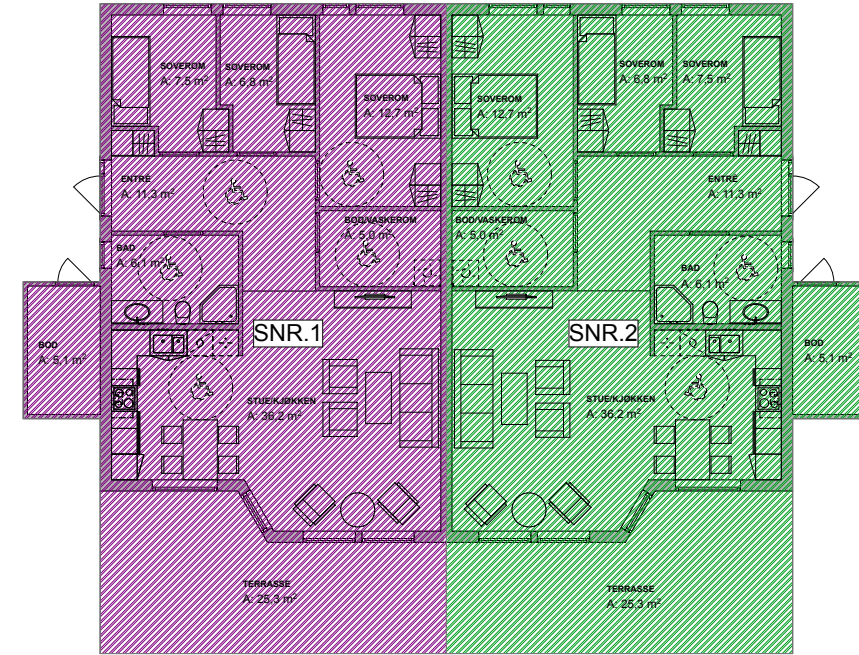
Lokalmegleren &Partners samarbeider med Sparebankene i Lokalbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med meglerforetaket for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# PLANTEGNING

ØVRE RINGVEI  
GNR.122 BNR. 391  
4-MANNSBOLIG

B1-1

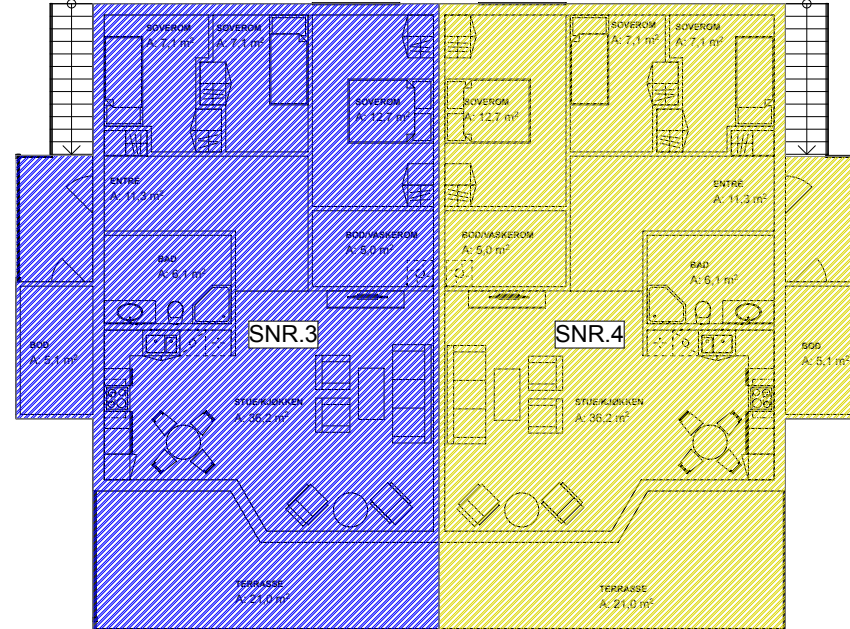
1.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

2.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

PLANTEGNINGER

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023 Rev:05.05.2023  
Rev:10.02.2023 Rev:11.05.2023

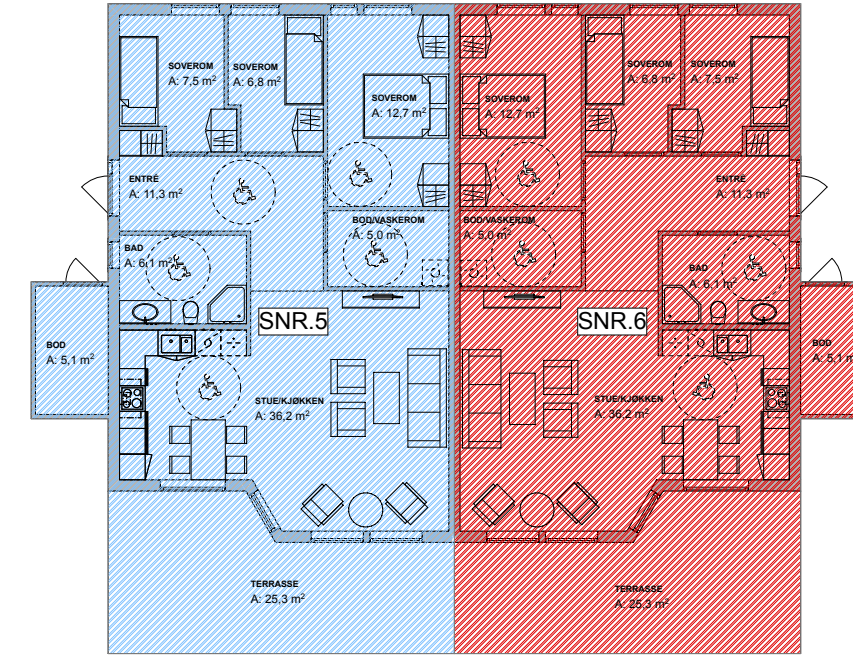
Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/ramning/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.  
Interiordesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.  
samt undersøke samtlige krav vedrørende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

ØVRE RINGVEI  
GNR.122 BNR. 391  
4-MANNSBOLIG

B1-2

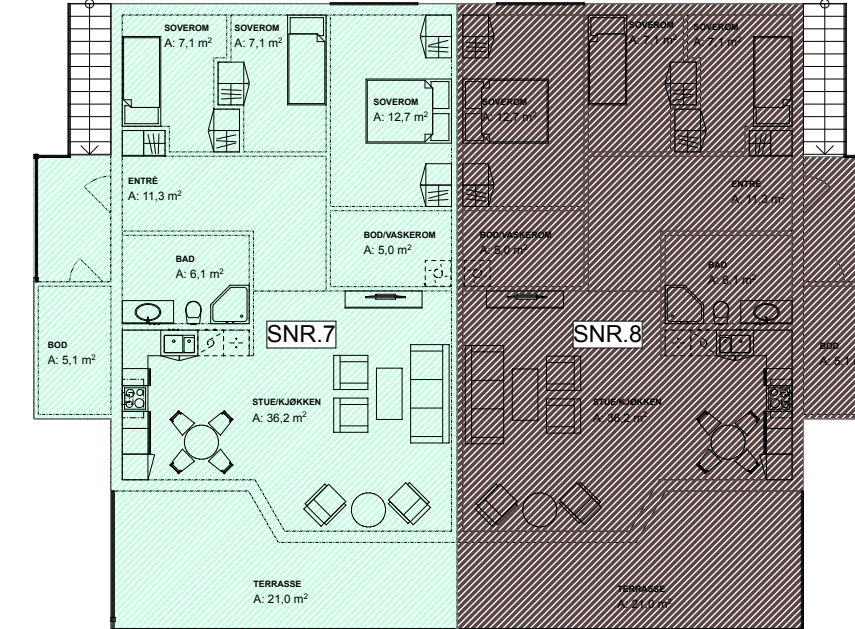
1.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

2.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

PLANTEGNINGER

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023 Rev:05.05.2023  
Rev:10.02.2023 Rev:11.05.2023

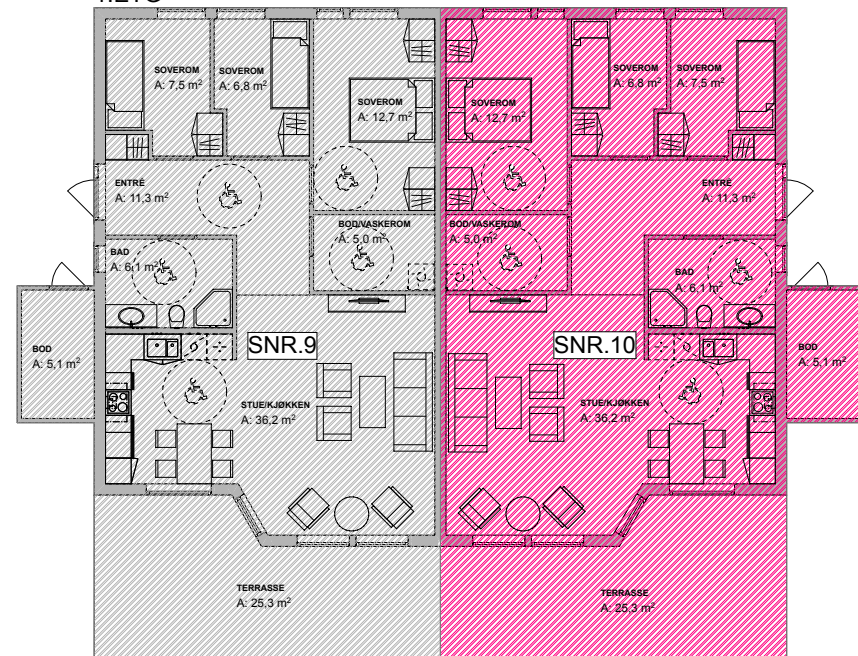
Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/ramning/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.  
Interiordesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.  
samt undersøke samtlige krav vedrørende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

ØVRE RINGVEI  
GNR.122 BNR. 391  
4-MANNSBOLIG

# B1-3

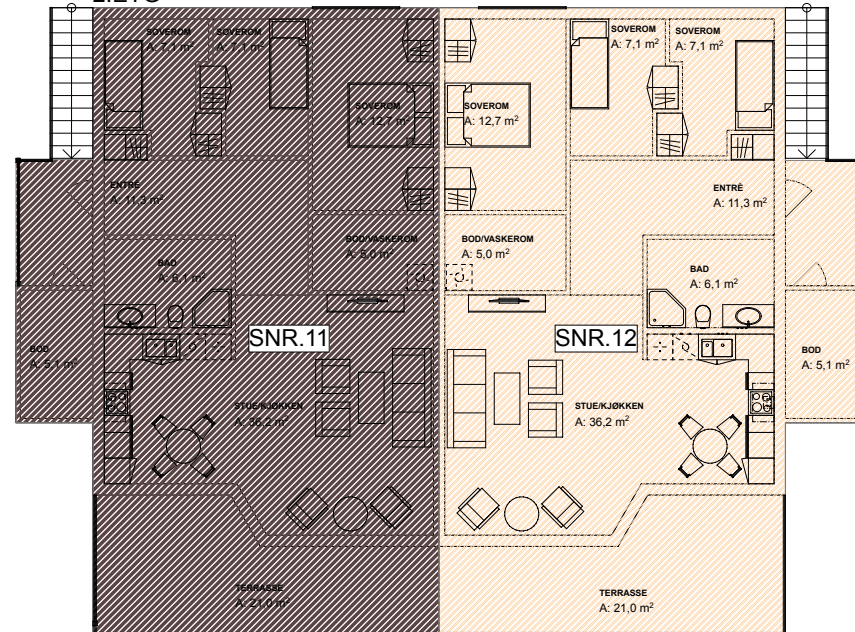
1.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

2.ETG



BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

BRA A: 94,7 m <sup>2</sup>		6,6m <sup>2</sup> utvendig bod
P-ROM A: 82,3 m <sup>2</sup>	S-ROM A: 12,4 m <sup>2</sup>	5,8m <sup>2</sup> innvendig bod

# FASADER

FASADE

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

PLANTEGNINGER

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023 Rev:05.05.2023  
Rev:10.02.2023 Rev:11.05.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/sjikt, 17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdrags giver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.  
Interiordesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdrags giver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.  
samt undersøke samtlige krav vedvarende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA  
4-MANNSBOLIG

B1-1 B1-2 B1-3



FASADE VEST



FASADE SØR

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

FASADETEGNINGER

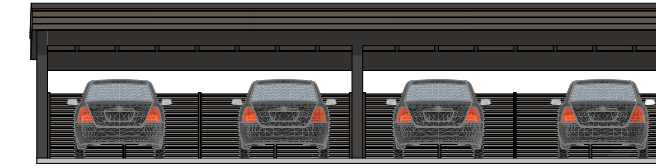
Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023  
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

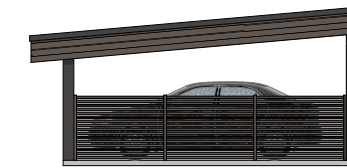
*PROSJEKTERING:*  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/rømnings/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.  
Interiordesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette, samt undersøke samtlige krav vedrørende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA  
CARPORT

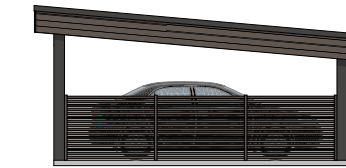
B1-1 B1-2 B1-3



Carport fasade nord 1:100



Carport fasade øst 1:100



Carport fasade vest 1:100



Carport fasade sør 1:100

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

FASADETEGNINGER

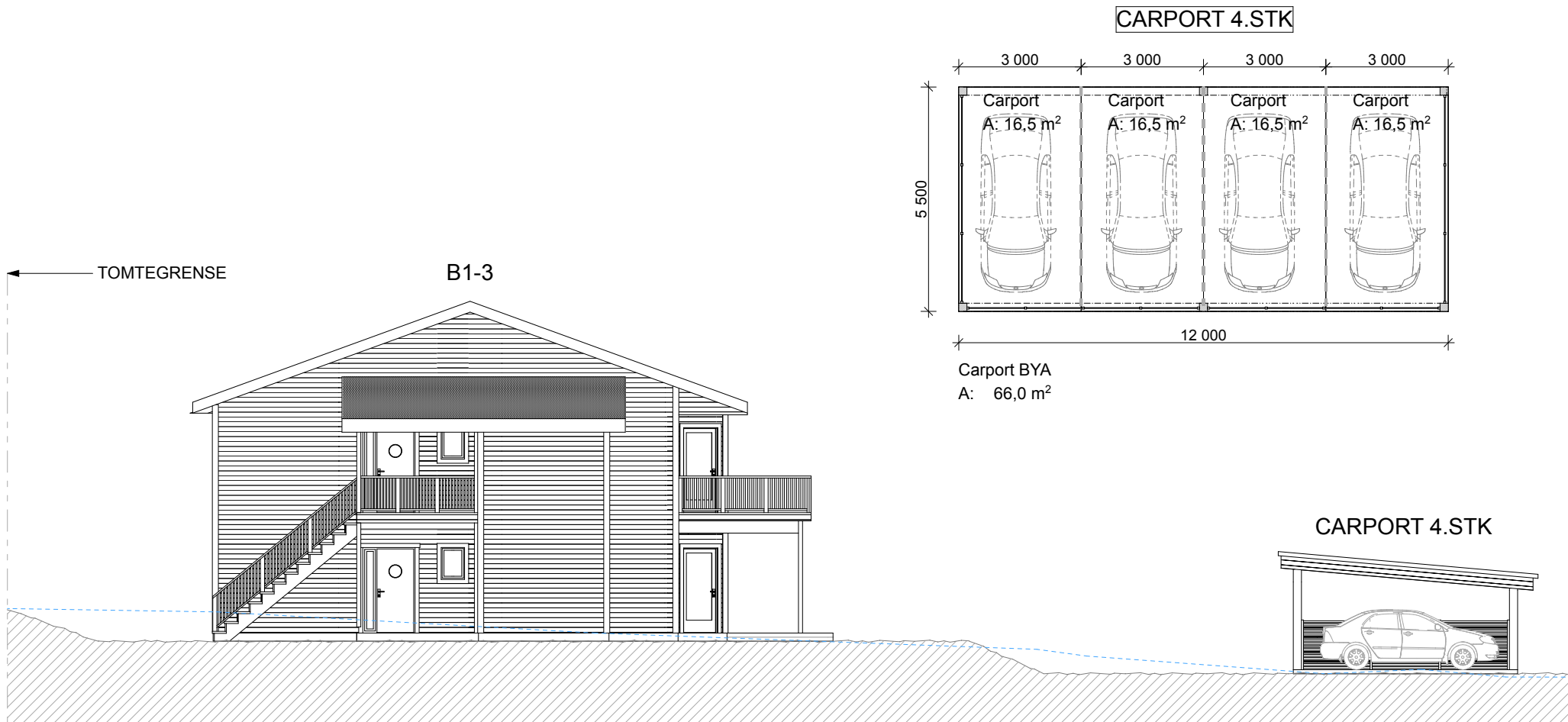
Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023  
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

*PROSJEKTERING:*  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/rømnings/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiordesigner.  
Interiordesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette, samt undersøke samtlige krav vedrørende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA  
CARPORT

B1-1 B1-2 B1-3



TEGNFORKLARING:  
Linje viser eksisterende terreng  
Linje viser nytt/bearbejdet terreng

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

SNITT/PLANTEGNING

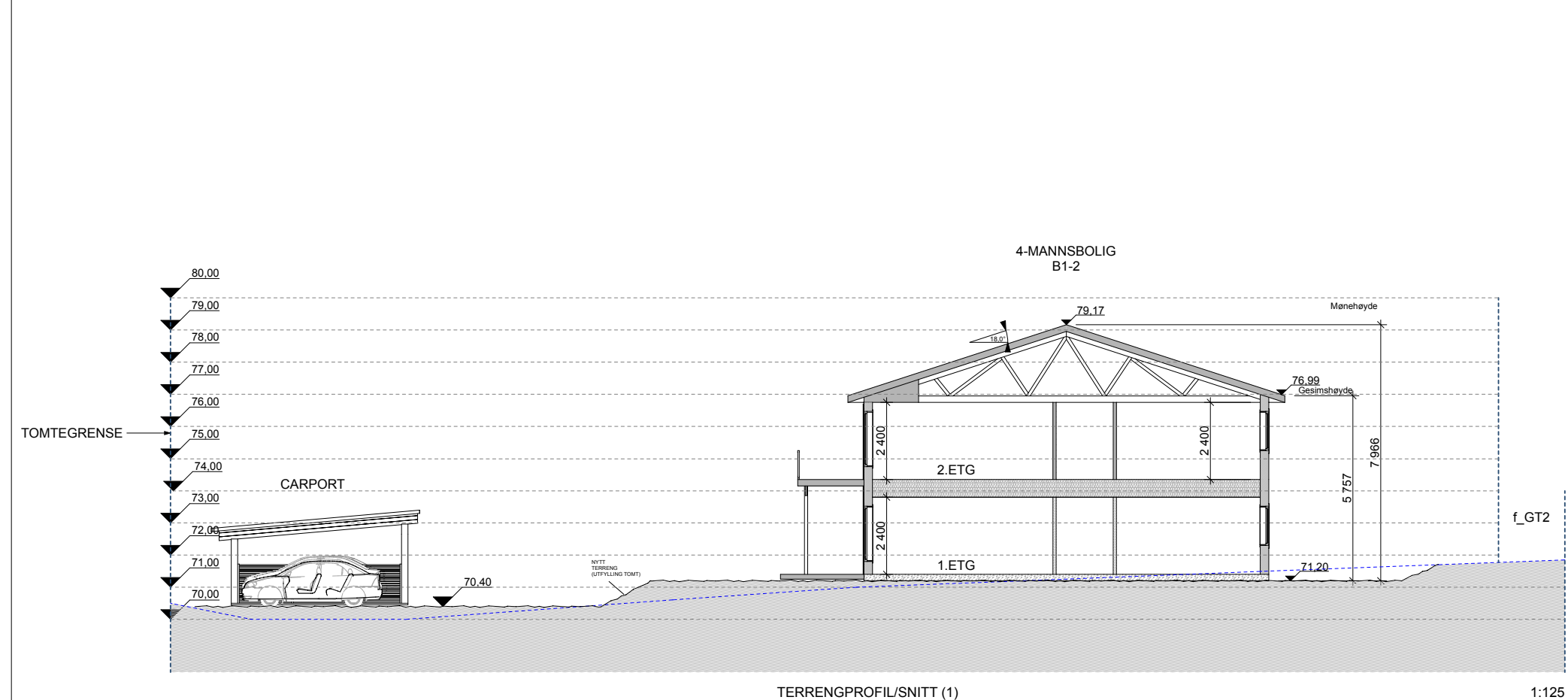
Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023  
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:100 (A3-Format)

PROSJEKTERING:  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/rømnings/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiørdesigner.  
Interiørdesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.  
samt undersøke samtlige krav vedvarende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.

HØGÅSMYRA  
4-MANNSBOLIGER

B1-1 B1-2 B1-3



TEGNFORKLARING:  
Linje viser eksisterende terreng  
Linje viser nytt/bearbejdet terreng

Tiltakshaver: Patron Invest A/S  
Byggeplass: Høgåsmyra  
Kommune: Indre Fosen Kommune 5054  
Gnr.122 Bnr.387

TERRENGPROFIL/SNITT

Dato: 01.02.2023 Rev:23.02.2023  
Rev: 06.02.2023  
Rev:10.02.2023

Målestokk 1:125 (A3-Format)

PROSJEKTERING:  
Tegningene er ikke prosjekterte. En byggmester må for eksempel dimensjonere bjelker og dragere slik at de tåler lastene som bygget blir utsatt for.  
Andre krav som gjelder (brann/rømnings/tek.17) må utførende byggefirma undersøke.  
Oppdragsgiver har ansvar for å kontrollere alle tegninger, herunder mål etc. som utarbeides av Interiørdesigner.  
Interiørdesigner har ikke ansvarsrett, og påtar seg ikke ansvar som arkitekt, ingeniør eller andre yrkesgrupper.  
Oppdragsgiver har derfor selv ansvaret for å ha ansvarlig søker dersom det er behov for dette.  
samt undersøke samtlige krav vedvarende eget tiltak. Gjør også oppmerksom på at alle mål må kontrollmåles på stedet da det ofte kan bli litt variasjoner avhengig av hvem som bygger prosjektet og hvilke løsninger de velger.



# LEVERANSE

## 4-Mannsbolig-Øvre Ringvei

### Beskrivelse/Deklarasjon

#### 1. Generelt

Leilighetene vil være over 1 plan med en arealeffektiv planløsning, moderne uttrykk og funksjonelle løsninger. Hele prosjektet vil organiseres som ett Sameie.

#### 2.1. Parkering

Det vil bli etablert utvendige parkeringsplasser på bakkeplan. Det vil være mulig å bestille carporter for de som ønsker det.

#### 2.2 Trapper

Trapper leveres med ståltrinn og trevanger.

Mindre endringer av trapp kan skje under prosjektering.

#### 3. Kort ytelsesbeskrivelse av bygning

Det vises til vedlagte tegninger for boligene og utomhusarealer. Boligene blir oppført iht. bestemmelsene i Plan og Bygningsloven og Teknisk forskrift.

#### 3.1. Yttervegger

Yttervegger over terreng leveres som isolerte vegger med panel eller fasadeplater iht. arkitektens beskrivelse. Ringmur under terreng utføres i betong, med utvendig isolasjon.

#### 3.2. Vinduer og ytterdører

Vinduer leveres ferdig overflatebehandlet fra fabrikk, med 2-lags energiglass eller bedre. Dører til terrasser leveres i samme kvalitet og utførelse som vinduer. Ytterdør leveres med farge som vist på tegning. Dørvidere leveres i stål.

#### 3.3. Vegger

Bærende vegger mellom leiligheter utføres i tre. Innvendige vegger leveres med smartpanel.

#### 3.4. Innvendige dører

Dører innvendig i boligen leveres som glatte hvite. Dørvidere, låseskilt og skyvedørsbeslag (kopp) leveres i stål eller aluminium. Karm/vindusssmyg, listverk og dørlister leveres i tre.

#### 3.5. Gulv, etasjeskiller

Gulv på grunn utføres i betong. Etasjeskille er i tre. Underliggende lydhimling leveres med takess. Nedsenkede partier pga tekniske føringer vil være nedforet med takess. Dette gjelder på bod/bad/vaskerom/gang. Innkassing / nedføring av føringsveier og bærende konstruksjoner må påregnes i øvrige rom.

#### 3.6. Himling

Takess og hvite taklister.

#### 3.7. Innredning

**Kjøkkeninnredning** Leveres av Fosen Trapp og Interiør i lys grå utførelse. Møte med leverandør for tilpassing av kjøkken ved oppstart.

**Baderomsinnredning** hvit servant med innredning 100cm eller bredere i hvit utførelse.

**Garderobeskap** i entre som skyvedørgarderobe kan bestilles som tillegg i møte med utbygger. Det presiseres at forslag til øvrige garderober/skap som fremgår av plantegninger kun er ment som illustrasjoner og inkluderes ikke i standard leveranse.

#### 3.8. Baderom

Det leveres vegghengte toaletter i hvitt porselen, lokk og sete i mykplast. Bad leveres med servant og ettgreps blandebatteri i krom utførelse. Det leveres gulvflis i lys grå 30x30cm. På vegg leveres baderomsplater i hvit 60x60 flismønster. Dusjnise leveres i glass.

#### 3.9. Balkonger og terrasser

Gulv på takterrasse leveres med standard terrassebord 28x120mm.

#### 3.10. Overflater

Gulv i inngangssone leveres med flis. Mørk grå 30x30cm.

#### 4. Sanitærinstallasjoner og VVS

##### 4.1. Generelt

Som spillvannsledninger legges PVC-rør i grunnen eller som soil-rør i sjakter der dette kreves pga. lyd- og brannkrav. Vannledninger legges skjult i vegger/himling som "rør i rørsystem".

Prosjektet vil ha Luft/luft varmpumpe, gulvvarme for bad, entre og bod.

Oppvarming av leilighetene vil primært skje ved varmpumpe. Det leveres stålppe klart for montering av peis.

##### 4.2. Boenheter

Generell leveranse:

- Stoppekran og innfelt koblingsskap for rør i rør system.
- Sluk på gulv i våtrom.
- Vegghengt klosett med mykplast sete og lokk på alle bad.
- Innfelt vask (100cm) på bad med ettgreps batteri.
- Termostat dusjbatteri med garnityr til dusjnisjer.
- Ettgreps kjøkkenbatteri.
- Opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk.

## 5. Ventilasjon

Alle boenheter leveres med balansert ventilasjon med roterende varmeveksler. Generelt vil ventilasjonsaggregater plasseres i bod eller i kjøkkeninnredning. Plassering av ventilasjonsaggregat kan endres som følge av detaljprosjekteringen.

## 6. Elektroinstallasjoner

### 6.1 Generelt

Anlegget leveres som vanlig skjultanlegg med innfelt materiell der det bygningsteknisk er naturlig. Åpne føringer må kunne påregnes dersom det er tekniske grunner for dette. Det monteres utvendig belysning ved inngangsparti tilkoblet fellesanlegget over fotocelle eller astrour.

Til leilighetene leveres fremføring og bygging av fibernett etablert etter avtale. Fiber trekkes frem til et definert overleveringspunkt. Det legges en kabel med fiber frem til hver boenhet som termineres ved hjemmesentral i leiligheten.

### 6.2. Fordelingsanlegg

Strømmåler monteres i et samleskap på utsiden av bygget. Det leveres 1 stk fordelingstavle med jordfeilbryter og automatsikringer innfelt i vegg. Det leveres ikke trekkerør for telefon, dette må løses via tv/internett leverandør. Alle stikkontakter bortsett fra for komfyr, kjøleskap, takpunkter, bad og oppvaskmaskin leveres doble. Det vil bli levert lyspunkt i tak på alle soverom. Det vil være mulig å supplere med flere el. punkter gjennom kundeendringer, de som er medtatt i leveransen kan ikke fjernes eller flyttes.

Kjøkken

Det leveres lys under overskap i kjøkkeninnredningen. Komfyrvakt leveres ifb. med koketopp.

Bad

På badene leveres lys ifb. med baderomsinnredning/speil samt en lampe i himling.

### 6.3. Varmeutstyr

- Varmepumpe luft/luft samt klargjort for peis.

## 7. Andre installasjoner

- Det leveres røykvarsler og slukningsutstyr i tråd med myndighetenes krav.
- Det medfølger 3 nøkkelsett til ytterdør/boder og postkasse.

## 8. Utomhus arbeider

Tomten skal være ferdig opparbeidet med plen og grus på gårdsplass. Se sit-kart.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utomhusarealene kan ha en senere ferdigstillelse på grunn av tidspunkt for salg og avtale om overtagelse. Dette vil ikke være å oppfatte som en mangel ved overtakelse.

## 9. Tilvalg

Kjøper vil få mulighet til å gjøre tilvalg innenfor en tilvalgsmeny som inneholder de alternativer man vil kunne velge blant samt priskonsekvens for disse. Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Alle endringer skal være avtalt i kontrakts form med endring og priskonsekvens. Endringen er først bestilt når det foreligger en skriftlig avtale. Det aksepteres ikke andre leverandører/entreprenører til boligen i byggetiden enn de som er valgt for prosjektet. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet. Dersom man ønsker å bestille tilvalg må signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. Dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten.

Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:

- a) Parkett
- b) Flis på baderom, vaskerom iht. leverandørens utvalg.
- c) Innerdører
- d) Håndtak til innerdør
- e) Kjøkken- og baderom samt utvalg av benkeplater og garderobeløsninger
- f) Carport 250 000kr inkl. mva.
- g) Gips på alle flater og listfrie løsninger. Listfrie løsninger kan ikke kombineres med standard leveranse med takess og smartpanel.

Ev. endringer på kjøkken- og baderomsinnredning samt garderobe vil skje i eget møte med utbygger.

Plassering på rørføringer til vann og ventilasjon er fast. Det er derfor ikke mulig å endre plassering/flytte dette.

Det tillates ikke endringer utover tilvalglisten, det gjelder bl.a.:

- Bærevegger/bærekonstruksjon
- Innervegger
- Dørplassering, slagretning dør
- Fasader
- Sjakter
- Ventilasjonsanlegg
- Varmeanlegg
- Utvendig/innvendig lyspunkt og stikkontakter
- Vann og avløp; sluk og oppstikk

Elektro tillates supplering av punkter, ikke flytting/ending av standard installasjon.

Det kan også bli avholdt eget tilvalgs møte for individuell tilpassing av velferdsteknologi utover basispakken.

## 10. Oppstart/ferdigstillelse

Det er forventet byggestart så snart det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg på prosjektet. Det er stipulert en total byggetid på ca. 11 måneder fra byggestart.

## Romskjema for 4-mannsbolig Øvre Ringvei.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	El. anlegg	Sanitær	Ventilasjon	Annet
Generelt	Opus parkett og flis på våtrom.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Belysning iht. norm NEK400. SG Fagernes utebelysning eller lignende.	Rør i rør system.	Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. System air/villavent eller tilsvarende.	
Trapp opp til 2etg	Ståltrinn med vanger i limtre.	Farge iht. arkitektens beskrivelser.		Taklampe Enøk.	Utekrane.		
Stue	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Iht. NEK400 TV/data punkt – komplett. Aneta Ring 20/400. Varme i gulv.		Balansert.	Daikin Moskus 25 varmepumpe luft/luft. Klargjort for peis.
Kjøkken	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Lys under kjøkkenskap. Aneta Ring 20/400. Stikk iht. NEK400 Varme i gulv.	Oppvask kum med ett greps armatur. Tilkoblingspunkt for oppvaskmaskin.	Villavent eller tilsvarende kjøkkenvifte.	Innredning: Kjøkken i hvit utførelse iht. tegning. Integrerte hvitevarer: Kjøleskap/frys, komfyr med koketopp, og oppvaskmaskin.
Entre	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt. Flis 2m2 ved ytterdør. Mørk grå 30x30cm.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK400, el. Dørklokke og sikringskap. Aneta Ring 20/400. Varme i gulv.		Balansert.	Flis ved entre
Soverom	Opus parkett, 3-stavs eik, silkematt.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK400. Aneta Ring 20/400. TV/datapunkt (trekkør).		Balansert.	Hvit slett innerdøre med dørvrider i børstet stål. Karmlist 12x58mm bomull.
Bad	Flis med sokkelflis. Lys grå 30x30cm.	Baderomsplater Fibo Denver hvit 60x60cm.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Stikk iht. NEK 400, Aneta Ring 20/400. Varme i gulv.	Vask og dusj armatur fra Oras eller tilsvarende, Dusjvegger i glass, vegg-hengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.	Balansert.	Innredning fra Fosen Trapp og Interiør, utførelse iht. tegning.
Innvendig bod	Flis. Lys grå 30x30cm.	Smartpanel skyggeskrå med NCS S0502-Y (Bomull). Alle dør og vinduslister/foringer, i hvit utførelse.	Takess med taklister 20x44 RT09 Bomull.	Dobbelt stikk ved gulv, lyspunkt i tak. SG Enøk taklampe. Varme i gulv.	Sluk	Ventilasjonsaggregat plassert på vegg i bod (hvis ikke på kjøkken).	Fordelingsskap for TV/data kobling.
Utvendig bod	Betong.	Ubehandlet OSB	Ubehandlet OSB	Stikk iht. NEK 400, SG Enøk taklampe.			Dør med lås.

# TEKNISKE DOKUMENTER

## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØVRE RINGVEI GNR 122/391

### 1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Øvre Ringvei B1

Sameiet består av eiendommen gnr 122 bnr 391 i Indre Fosen kommune.

Sameiet består av 12 eierseksjoner, som alle er Boligformål:

Seksjon 1, sameiebrøk 1/12 (markert med lilla)

Seksjon 2, sameiebrøk 1/12 (markert med grønn)

Seksjon 3, sameiebrøk 1/12 (markert med blå)

Seksjon 4, sameiebrøk 1/12 (markert med gul)

Seksjon 5, sameiebrøk 1/12 (markert med lys blå)

Seksjon 6, sameiebrøk 1/12 (markert med rød)

Seksjon 7, sameiebrøk 1/12 (markert med lys grønn)

Seksjon 8, sameiebrøk 1/12 (markert med brun)

Seksjon 9, sameiebrøk 1/12 (markert med lys grå)

Seksjon 10, sameiebrøk 1/12 (markert med rosa)

Seksjon 11, sameiebrøk 1/12 (markert med mørk grå)

Seksjon 12, sameiebrøk 1/12 (markert med beige)

Fellesareal er markert med Orange.

Sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg

Uteareal disponeres ihht vedlagt situasjonskart.

### 2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

### 3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Erverver av seksjon trenger ikke godkjenning av sameiets styre.

### 4. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornuddne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold, og i særskilte tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Utleie, Seksjonseiere disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### 5. Dyrehold

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område. Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornuddne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes. Styret kan nekte dyrehold, og i særskilte tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

### 6. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheterne forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheterne skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

### 7. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Hver seksjon har avmerket to parkeringer som følger seksjonen.

#### 7.1 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

### 8. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

### 9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

#### 10. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

#### 11. Årsmøtet

##### 11.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 11.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Stemmene regnes etter sameiebrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### 11.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 11.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

### 11.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen,

er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

### 11.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 11. Styret

### 11.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

### 11.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

### 11.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin

beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

### 11.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## 12. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastssettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

## 13. Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 14. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

## 15. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 16. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

## 17. Revisjon

Sameie skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

## 18. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

## 19. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

## 20. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

## 21. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

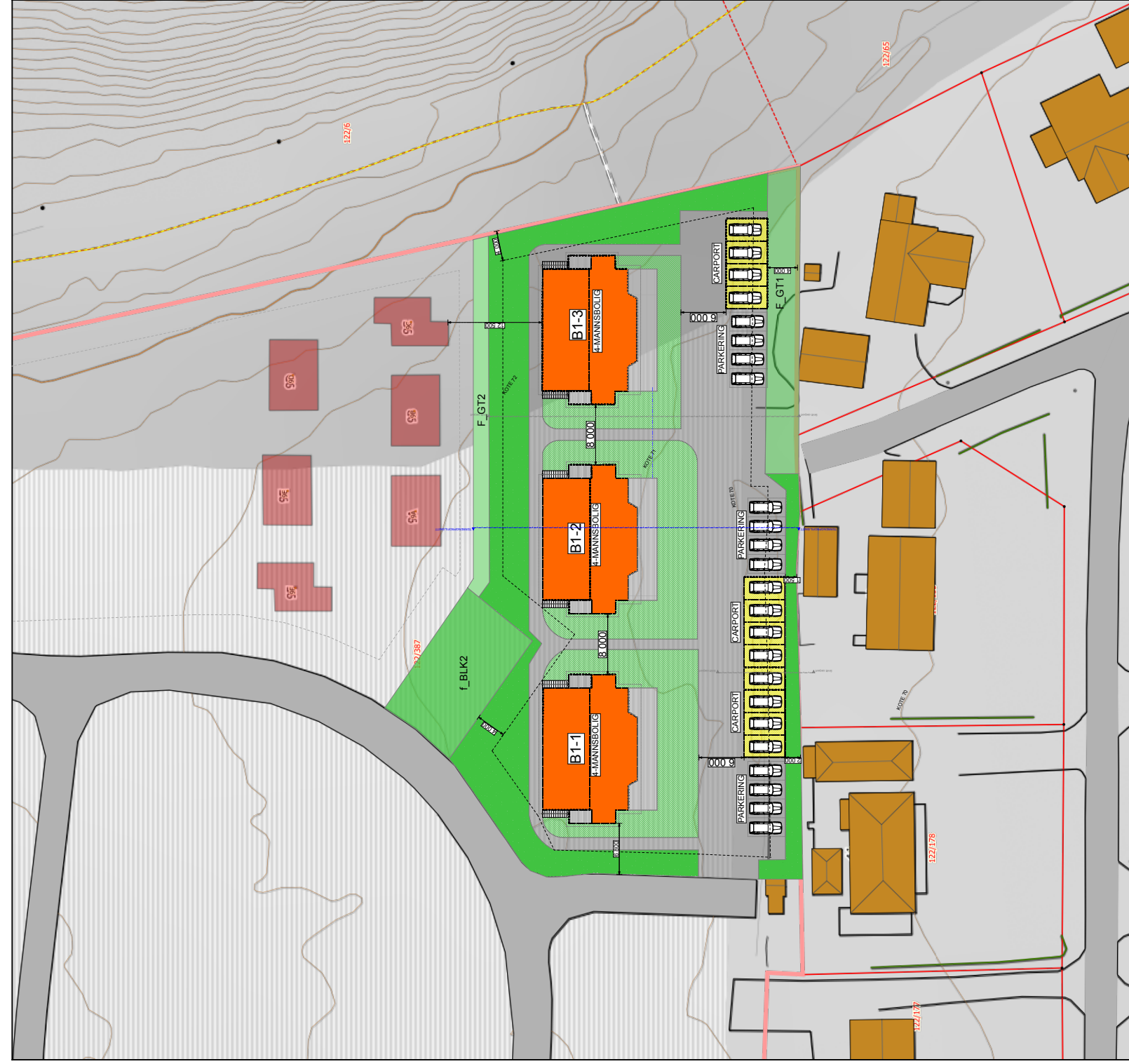
oooOOOooo

Felleskostnader for 4-mannsbolig

	Seksjon 1 (25%)	Seksjon 2 (25%)	Seksjon 3 (25%)
Seksjoner	kr 3 923	kr 3 923	kr 3 923
Fosen Renovasjon	kr 8 750	kr 8 750	kr 8 750
Brøyting og Strøing	kr 2 500	kr 2 500	kr 2 500
Vedlikehold av plen	kr 7 000	kr 7 000	kr 7 000
Forsikring	kr 22 173	kr 22 173	kr 22 173
Årlig kostnad	kr 1 848	kr 1 848	kr 1 848
Månedlig kostnad			

(Det kan bli noen endringer på summer innen bygget står ferdig)

Seksjon 4 (25%)	Totalt
kr 3 923	kr 15 692
kr 8 750	kr 35 000
kr 2 500	kr 10 000
kr 7 000	kr 28 000
kr 22 173	kr 88 692
kr 1 848	kr 7 391



Målestokk 1: 500 ved A3 utskrift  
 Utskriftsdato: 30.01.2023 13:07  
 Eiendomsdata verifisert: 30.01.2023 13:04

**Gårdskart 5054-122/387/0**  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 122/387/0



NORSK INSTITUTT FOR  
 BIOØKONOMI

Erosjonsrisiko - flateerosjon  
 TEGNFORKLARING

Liten erosjonsrisiko  
 Middels erosjonsrisiko  
 Stor erosjonsrisiko  
 Svært stor erosjonsrisiko  
 Ikke kartlagt



Sum

AREALTALL (DEKAR)
0.0
0.0
0.0
0.0
36.3
36.3

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser  
 □ Eiendomsgrenser  
 ● Driftssenterpunkt







## PLANBESTEMMELSER (etter pbl.-08)

DETALJREGULERING HØGÅSMYRA, RISSA,  
GBNR 122/387 M/FL, INDRE FOSEN KOMMUNE

Sist revidert: 10.09.2020

Planidentifikasjon:	Saksnr:	Egengodkjenningsdato:	Egengodkjent av:
ID- 50542019008	54/2020	10.09.2020	Kommunestyret Indre Fosen

### § 1 - Generelt

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrenser. Innenfor disse grensene skal arealene brukes slik som planen (plankartet og bestemmelsene) fastsetter.

Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til plan- og bygningsloven (pbl.) og bestemmelser og retningslinjer i tilknytning til gjeldende arealdel av kommuneplanen.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er gjort gjeldende, kan det ikke gjøres privatrettslige avtaler som er i strid med disse.

### § 2 - Reguleringsformål

Arealene innenfor planens begrensingslinjer er regulert til følgende formål:

- 1. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5, nr. 1)**
  - Boligbebyggelse (B)
  - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
  - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB)
  - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)
  - Lekeplass, felles (f\_BLK)

**2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. §12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg, offentlig (o\_SKV)
- Kjøreveg, felles (f\_SKV)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

**3. Grønnstruktur (pbl. § 12-5, nr. 3)**

- Friområde, offentlig (o\_GF)
- Turdrag, felles (f\_GTD)
- Turveg, felles (f\_GT)

**4. Hensynssoner (pbl. §12-6)**

- Frisikt (H140)



## § 3 - Fellesbestemmelser

**3.1 - Plassering og definisjoner:**

Bebyggelsen skal som hovedregel plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Tillatt bebygd areal (BYA) defineres etter teknisk forskrift (TEK). %-BYA angir tillatt bebygd areal i prosent av tomtens nettoareal. Parkering på bakkenivå regnes med i utnytingen.

Biloppstillingsplass kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser. Frittliggende carporter/garasjer under 50 m<sup>2</sup> kan plasseres utenfor regulert byggegrense inntil 2 meter fra regulert vegareal når tilkomst er parallell med vegen og i en avstand fra nabogrense på 1 meter. Utkragede bygningsdeler kan overskride regulert byggegrense med inntil 1 meter, unntatt mot vegareal. Overbygget del av privat uteareal og felles ikke overbygget uteareal på takterrasse kan medregnes som grunnlag for MUA.

**3.2 - Bygningers form, plassering, materialbruk og farge:**

Bebyggelse skal prosjekteres og utføres slik at den får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon. Ved byggesøknad av boliger skal garasjer og carporter vise på situasjonskartet, selv om disse skal oppføres senere. Garasjer og carporter skal tilpasses hovedhuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

**3.3 - Terrengbehandling, utomhusplan:**

Ikke bebygd del av tomta skal utformes tiltalende. Terrengendring som følge av planering av tomt skal tilplantes med stedegen vegetasjon.

**3.4 - Høyde på terreng, gjerde m.v. mot offentlig veg og grøntarealer:**

Terreng, gjerde, hekker o.l. i formåls grensen langs offentlige veger skal ikke være høyere enn 1,2 m over vegnivået, og 0,5 m ved kryss eller avkjørsler, jf. kommunens normer. Se ellers bestemmelsene vedrørende frisiktsone.

**3.5 - Kommunaltekniske anlegg:**

Innenfor byggeområdene kan oppføres trafokiosker, pumpestasjoner eller andre tekniske innretninger hvor dette er nødvendig. Frittstående bygg skal tilpasses stedets bebyggelse med hensyn til form og farge. Slike innretninger skal godkjennes av kommunen.

**3.6 - Overvannshåndtering**

Overvann skal håndteres i tråd med VA-plan utarbeidet av Ingeniør Ivar Asbjørn Fallmyr datert 08.05.20, rev. 12.08.20.

**3.7 - Leikeplass:**

Lekeplass skal som minimum ha sandkasse, benk og noe fast dekke dersom gjeldende kommuneplan på etableringstidspunktet ikke stiller krav til opparbeiding. Tilkomst skal etableres med stigningsgrad 1:15 der dette er mulig.

**3.8 - Universell utforming:**

Mulighetene for universell utforming skal vurderes ved etablering av felles utearealer.

**3.9 - Automatisk freda kulturminner:**

Dersom man under arbeid i området kommer over noe som kan være automatisk fredet kulturminne, plikter man å stoppe arbeidet og ta kontakt med kulturavdelinga i fylket for avklaring, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd.

**3.10 - Kommunale normer og utbyggingsavtale**

Planlagte offentlige trafikkområder, offentlige VA-anlegg og overvannssystem innenfor planområdet skal opparbeides i samsvar med kommunale retningslinjer, og etter tekniske planer godkjent av kommunen.

**3.11 – Trinnsvis utbygging**

Konsentrert bebyggelse skal utbygges i 2 trinn. Hvilket byggetrinn som skal bygges ut først skal avgjøres i forbindelse med første byggesak. Dersom BFS-områdene blir utbygget som prosjektboliger med etablering av flere boliger samtidig, skal de inkluderes i byggetrinnet nevnt under som fysisk er plassert nærmest.

Byggetrinn 1: BBB, B1, B2.

Byggetrinn 2: B5, B4, B3.

**3.12 – MUA**

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer på terreng i tillegg til privat uteareal på terrasse eller balkong. Minste bredde som kan medregnes i arealregnskapet for denne type areal er 6 meter. Det skal tilrettelegges for følgende arealstørrelser:

Formålet BBB: 75 m<sup>2</sup> pr boenhet

Formålene B: 100 m<sup>2</sup> pr boenhet

Formålene BFS: 150 m<sup>2</sup> pr boenhet

## § 4 - Bebyggelse og anlegg

**4.1 – Boligbebyggelse (B):**

Innenfor området skal det bygges konsentrert småhusbebyggelse. Det er også tillatt å etablere 2-mannsboliger. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.

I området B1 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m<sup>2</sup> plasseres i formåls grense mot f\_GT1.

I området B4 kan frittliggende carporter/ garasjer under 50 m<sup>2</sup> plasseres inntil 1 meter fra formåls grense mot o\_GF og f\_GTD.



Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
B1	12	6
B2	4	4
B3	8	6
B4	8	4
B5	8	6

**4.2 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS):**

Innenfor områdene skal det bygges frittliggende småhus med inntil 2 (to) boenheter. Gesimshøyden skal ikke overstige 6,5 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøgd ikke over 9,0 m. Maks. gesimshøyde for arker/takoppløft og bygninger med pulttak, settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 7,0 m. Det er tillatt å etablere takterrasse med størrelse inntil 6 m<sup>2</sup>. Gesims- og mønehøyde beregnes i henhold til TEK, og regnes i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.

Graden av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=30. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Garasjer skal ikke ha større gesimshøyde enn 2,8 m og mønehøyde ikke over 4,5 m. Grunnflata skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BFS1	11	8
BFS2	7	5
BFS3	3	2
BFS4	1	1
BFS5	3	3

**4.3 – Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BBB):**

Innenfor området skal det bygges lavblokker med minst 4 boenheter pr bygg og med parkering i underetasje. Gesimshøyden regnes fra terreng ved 1. etg-nivå og skal ikke overstige 7,0 m for bygninger med vanlig saltak, og mønehøyde ikke over 8,0 m. Maks. gesimshøyde for pulttak, arker eller takoppløft settes til 8,0 m. Gesimshøyde for bygninger med flatt tak settes til 8,0 m.

Garasjer/carporter kan utføres som fellesanlegg eller enkeltgarasjer. Det skal etableres 2 parkeringsplasser per boenhet.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=45. Kommunen kan kreve utarbeidet tomtedelingsplan/bindende situasjonsplan for hele formålet dersom dette ikke inngår i samlet utbygging.



Maksimum og minimum antall boenheter:

Formål	Maks antall boenheter	Min. antall boenheter
BBB	12	8

#### 4.4 Bebyggelse - offentlig eller privat tjenesteyting

Ved utforming av bygning og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming vektlegges. Utearealene skal utformes slik at de kan brukes til lek og opphold, også utenom barnehagens åpningstider.

Det skal opparbeides en parkeringsplass på barnehagetomta for ansatte og foreldre til barna. Det skal være minimum 0,4 plasser pr. barn i barnehagen og 5 % av plassene skal være tilpasset funksjonshemmede. All parkering for på- og avstigning skal foregå inne på barnehagens parkeringsplass. Parkeringsplassen skal avgrenses fra barnehagens uteareal med vegetasjon eller gjerde. Det skal også opparbeides et tilstrekkelig antall sykkelparkeringsplasser.

Ved byggesøknad skal det følge:

Situasjonsplan som viser eksisterende og planlagte bygninger, parkeringsplasser, kjørearealer og uteoppholdsplass.

Profiler som viser plassering av bygninger, eksisterende og framtidig terreng.

#### 4.4- Lekeplass, felles (f\_BLK):

##### Nærlekeplasser:

Regulerte lekearealer skal nyttes til nærlekeplass og sosialt samlings- og aktivitetsområde.

f\_BLK1 skal være felles for beboere innenfor BBB + tomt 1-2-3-4 innenfor BFS1.

f\_BLK2 skal være felles for beboere innenfor B1 og B2.

f\_BLK4 skal være felles for beboere innenfor B3, B4 og B5.

Det best egnede arealet innenfor f\_BLK3 skal benyttes som nærlekeplass:

- Et areal på 200 m<sup>2</sup> innenfor f\_BLK3 skal opparbeides som nærlekeplass som skal være felles for tomt 5-6-7-8 innenfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4 og BFS5.

Terrenget skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker som alle kan bruke.

Området skal ha minimum sandkasse på 10 m<sup>2</sup> på en solrik, lun plass. I tillegg skal området ha benk, bord og fast dekke (f.eks. grus, stein, asfalt og lignende) på minimum 1,6 x 1,6 m.

Arealet kan opparbeides med beplantning, murer, belysning, gangstier, vannarrangement, sitteplasser og andre parkmessige installasjoner. Området skal likevel beholde mest mulig av terrenget og vegetasjonen dersom dette i seg selv gir gode leikeareal.



Sikring av lekemiljøet i forbindelse med trafikk, murer, skjæring og skråninger som opparbeides for boligfeltet, hviler etter TEK på utbygger/tomteeier.  
Liten områdelekeplass: 470 m<sup>2</sup> av f\_BLK3 skal benyttes som «Liten områdelekeplass». Den skal opparbeides etter avtale med kommunen. Arealet skal være felles for alle delområder innenfor planområdet.

## § 5 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.1 - Veg, offentlig (o\_SKV)

Vegene er regulert med følgende samlede bredde:

o\_SKV1: 7 m total bredde.

o\_SKV2: 6 m total bredde.

o\_SKV3: 6 m total bredde

### 5.2 - Veg, felles (f\_SKV):

f\_SKV1: 4 m total bredde.

f\_SKV2: 5 m total bredde.

Regulert vegareal skal etableres i samsvar med kommunens retningslinjer/norm.

Samtidig som veger blir opparbeidet frem til hvert byggetiltak skal også regulert sti som er tilknyttet vegen opparbeides med grusdekke. Samme gjelder for stier som er tilknyttet vegen via et lekeareal, selv om lekearealet evt. skal opparbeides senere.

## § 6 - Hensynssoner

### 6.1 - Frisiktsoner H140:

Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt på minimum 0,5 m over tilgrensende vegers nivå. Busker, trær, gjerde eller andre konstruksjoner som kan hindre sikten er ikke tillatt. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen, dersom de ikke hindrer fri sikt. Parkeringsplasser kan ikke etableres i frisiktsonene. Kommunen kan kreve at sikthindrende vegetasjon og gjenstander blir fjernet.

## § 7 - Rekkefølgekrav

### 7.1 - Infrastruktur:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nye boliger før tilkomstveg til hver enkelt eiendom er opparbeidet i henhold til planene. Boligbygging kan likevel skje ved bruk av regulerte traséer med anleggsvegstandard. Parkeringsplasser slik som krevd etter planen, skal være opparbeidet før det tilhørende byggearealet tas i bruk.

### 7.2 - Lekeplasser og grøntstruktur:

Før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor hvert formål skal det dokumenteres at formålet har tilgjengelig tilhørende opparbeidet lekeareal jf § 4.4.

### 7.3 - Geoteknikk

Det skal utføres en uavhengig kvalitetssikring (3.parts kontroll) av det geotekniske notatet datert 12.05.2020 for søknad om tiltak. Kontrollen skal gjennomføres av fagkyndige.



### 7.4 - Krav til anleggsfasen

Ved søknad om igangsetting av hvert byggetrinn må det foreligge en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy, støv, trafikkikkerhet og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for miljøtiltak knyttet til trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikkikkerhet for gående og syklende, renhold og støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2016, legges til grunn.

### 7.5 – Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal skal opparbeides før innflytting av første bolig innenfor hvert byggetrinn.

### 7.6 – Krav til dokumentasjon av avløpsnett/etablering av fordøyningsbasseng

Ved søknad om igangsetting av byggetrinn 2 skal dimensjonen på avløpsnettet nedstrøms dokumenteres. Hvis rørene ikke har dimensjonen 300 mm, må planforslaget legge til rette for etablering av et fordøyningsbasseng før igangsettingstillatelse kan gis.

Ålesund, 12.05.2020/15.08.2020, rev. 10.09.2020

proESS AS/Indre Fosen kommune

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5054 - INDRE FOSEN  
 Gårdsnummer: 122  
 Bruksnummer: 391

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.04.2023 kl. 13:41

Produsert av: Tove Gravås

Attestert av: Indre Fosen kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Oppmåling utsatt:

11.04.2025 (frist for oppmåling)

Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 11.04.2023  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

**Arealrapport**

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 122 / 391	3 516,7 m <sup>2</sup>	

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		926018175	HØGSLETTA BOLIGPARK AS		Leiraveien 1 7100 RISSA	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7051983	547726		3 516,7 m <sup>2</sup>	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Endre egenskap	11.04.2023				1624grt 11.04.2023
Annent forretningstype					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	5054 - 122/391	0	

Forretning  
Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Oppmålingsforretning

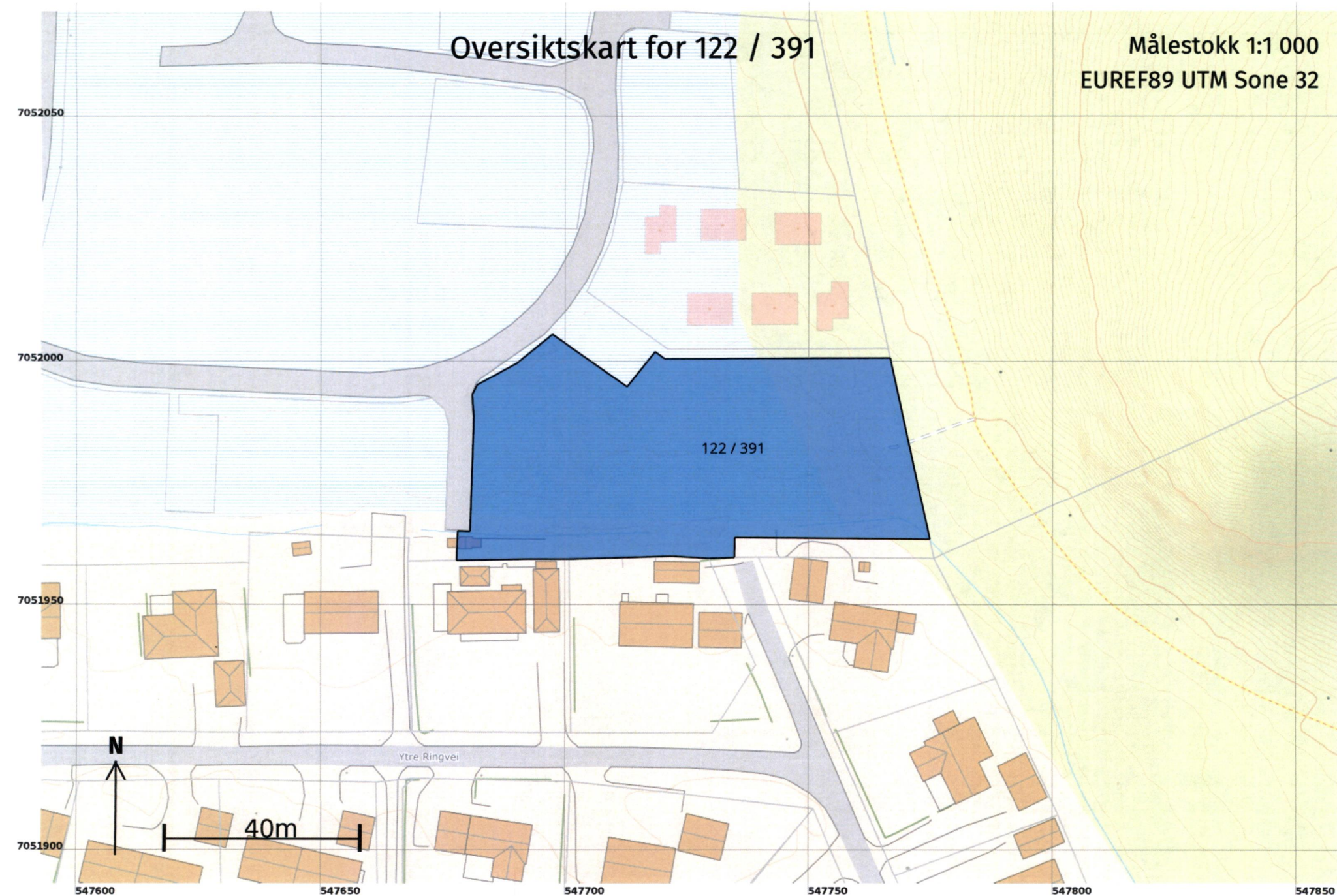
11.04.2023  
M 882023  
J 6927/2021

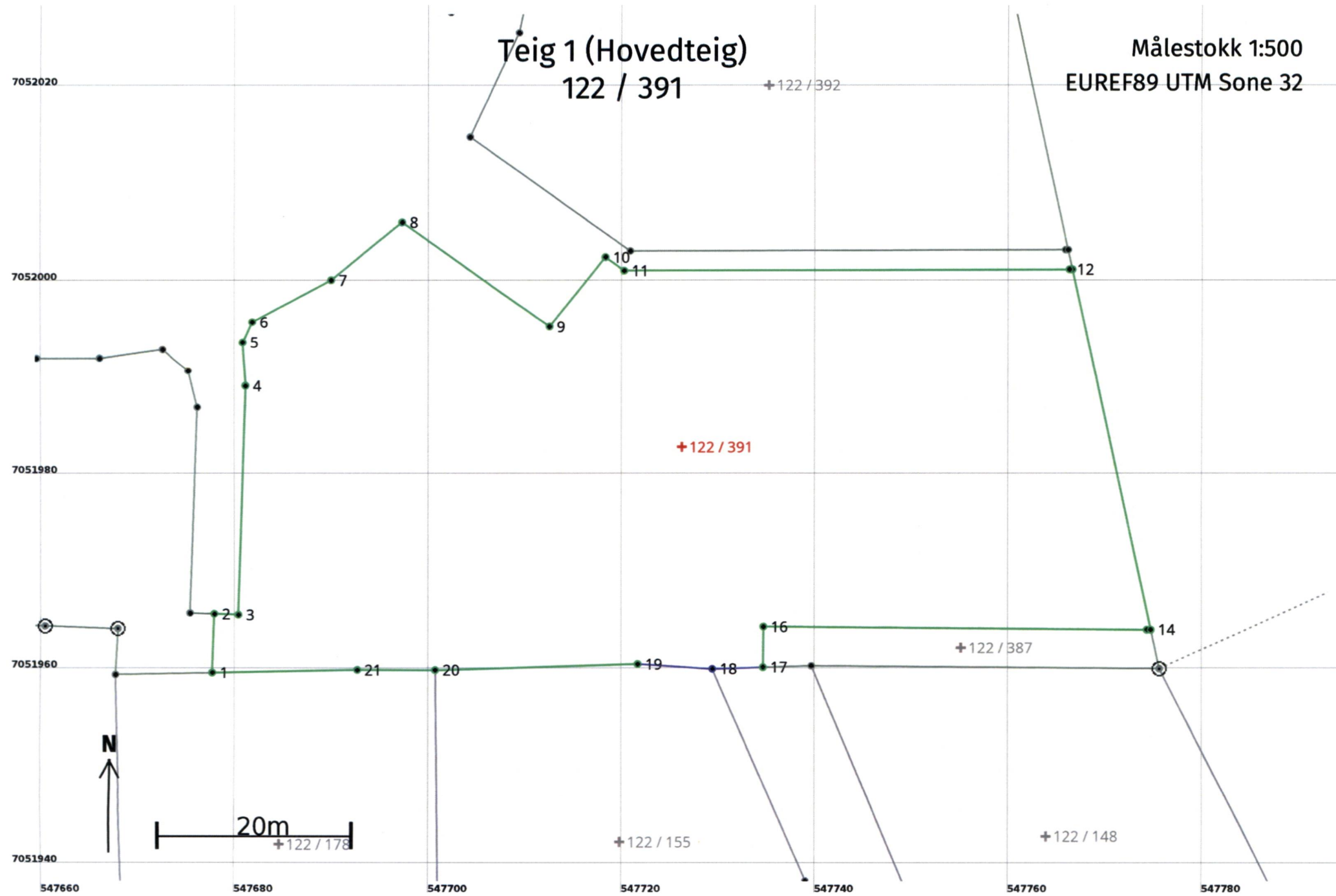
Tinglyst

11.04.2023

1624grt 11.04.2023

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	5054 - 122/387	-3 516,8
Mottaker	5054 - 122/391	3 516,7
Berørt	5054 - 122/6	0
Berørt	5054 - 122/155	0
Berørt	5054 - 122/178	0
Berørt	5054 - 122/390	0





**Areal og koordinater**

Areal: 3 516,7 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7051983 Øst: 547726

**Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing**

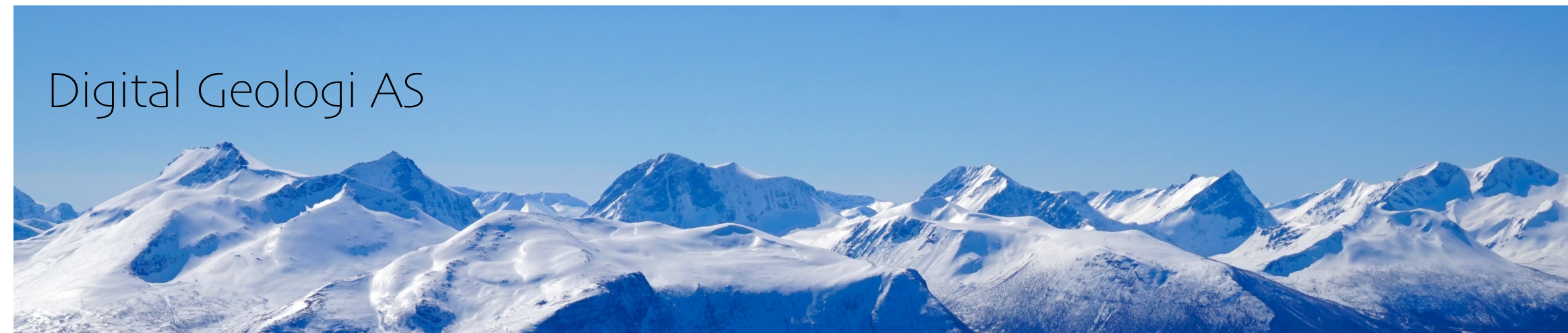
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7051959,97	547677,71		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			6,03				
2	7051966,00	547677,93		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,49				
3	7051965,91	547680,42		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			23,51				
4	7051989,41	547681,15		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			4,56				
5	7051993,96	547680,87		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,31				
6	7051996,06	547681,84		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,22				
7	7052000,42	547689,96		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,40				
8	7052006,34	547697,26		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			18,64				
9	7051995,60	547712,49		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			9,20				
10	7052002,76	547718,27		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			2,39				
11	7052001,38	547720,22		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			46,03				
12	7052001,50	547766,25		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			0,29				
13	7052001,50	547766,54		Umerket	18 Tatt fra plan	10	
			38,01				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	7051964,36	547774,67	0,40	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
15	7051964,36	547774,27	39,60	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
16	7051964,69	547734,67	4,18	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
17	7051960,51	547734,63	5,23	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
18	7051960,35	547729,40	7,75	Rør	20 Stereoinstrument	36	
19	7051960,84	547721,66	20,96	Jord Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
20	7051960,22	547700,72	8,03	Rør	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
21	7051960,25	547692,68	14,98	Umerket	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

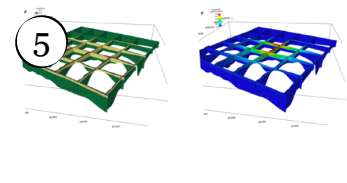
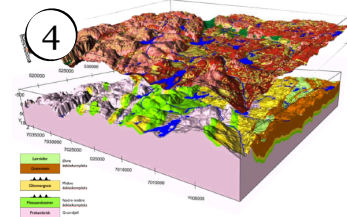
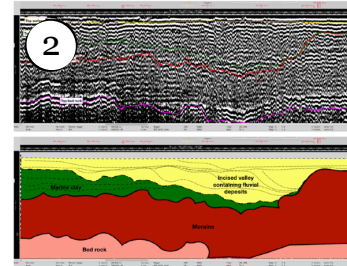
# Eksempel på kartlegging av område Høgmyra, Rissa, ved bruk av GPR data

Dr E.I.H. Siggerud, senior rådgiver geologi

Digital Geologi AS

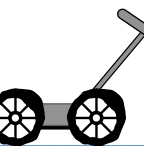
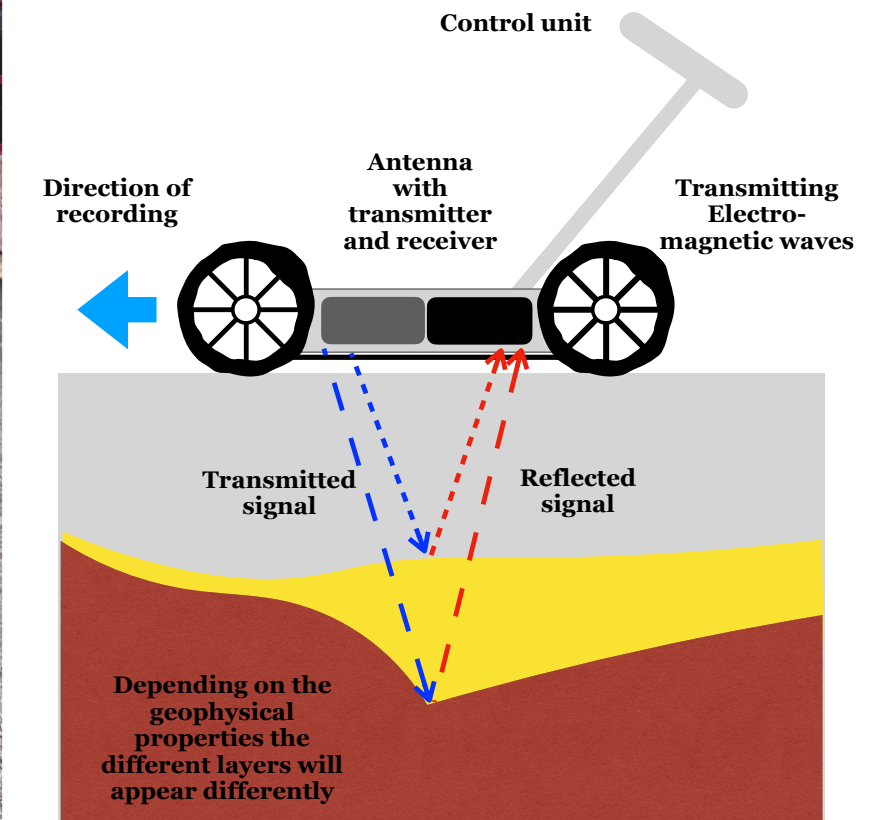


# Oversikt GPR/Geomodeller

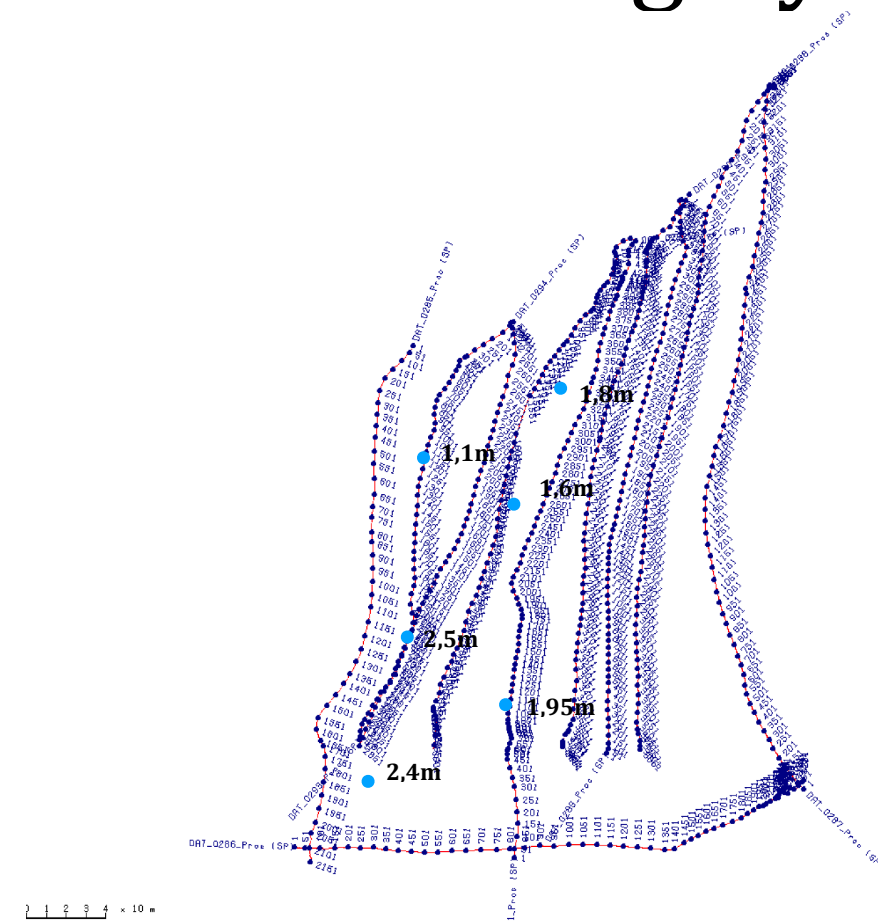
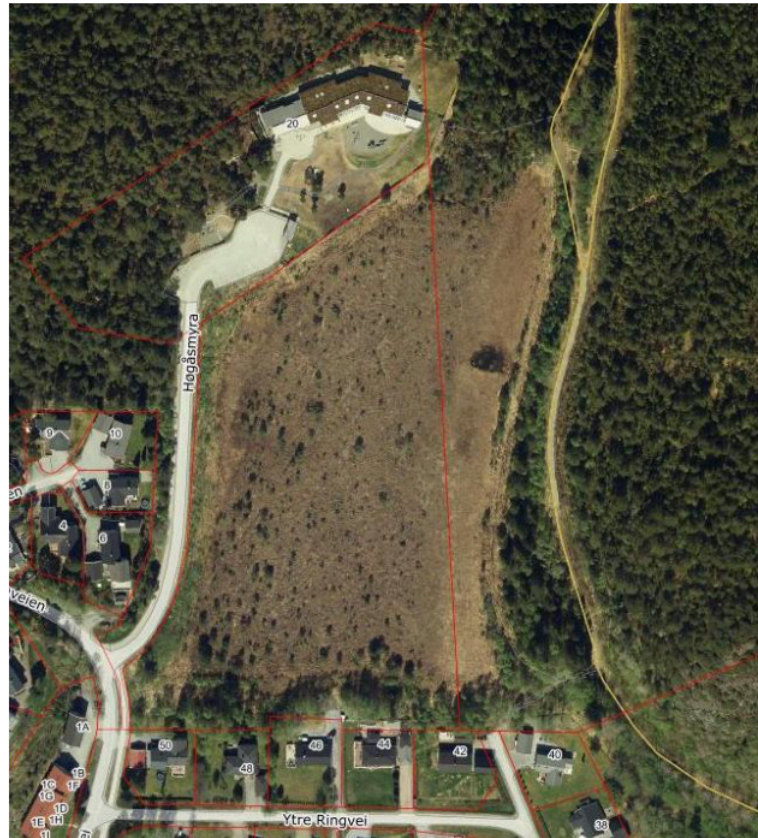


- 1) Digital Geologi AS har mer enn 60 års samlet erfaring med systematisk arbeid med seismikk og GPR data fra grunnundersøkelser og oljeleting/produksjon verden over
- 2) De siste seks årene har Digital Geologi AS tilbudt innsamling av GPR og lett seismikk (kystnære og marine operasjoner) for en rekke klienter i midt Norge og på Østlandet
- 3) Planlegging for innsamling utifra de overordnede geologisk forhold, systematisk innsamling og prosessering av data før geologisk og geofysisk tolkning av data
- 4) Geologisk sammenstilling av alle data og tolkninger i en helhetlig, predektiv, kvantitativ og logisk 4D geomodell, som muliggjør systematisk håndtering av usikkerhet (matematisk)
- 5) Geomodellen brukes videre til beregning av volumer av bergarts masser, løsmasser, egenskaper og fluid-simulering, poretrykk og beregning av skjærstyrke og derved setningsproblematikk
- 6) Innsamling av GPR-data er enkelt og kostnadseffektivt; for regioner innsamles et dekkende 2D grid (med bil), mens for mindre områder kan data prosesseres som en 3D
- 7) Utstyret er enkelt og kan transporteres av personer, polarhunder, ATV eller bil, for dette utstyret er praktisk dyp oppløsning ca 40 meter, mens for noe større utstyr oppløsning ned mot 80 meter (GPR)

# Ground penetrating radar (GPR)

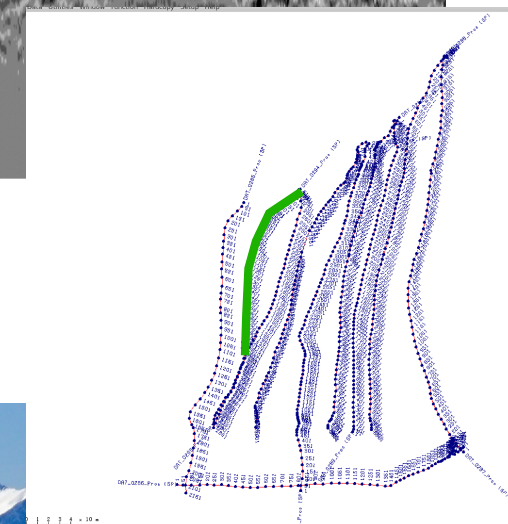
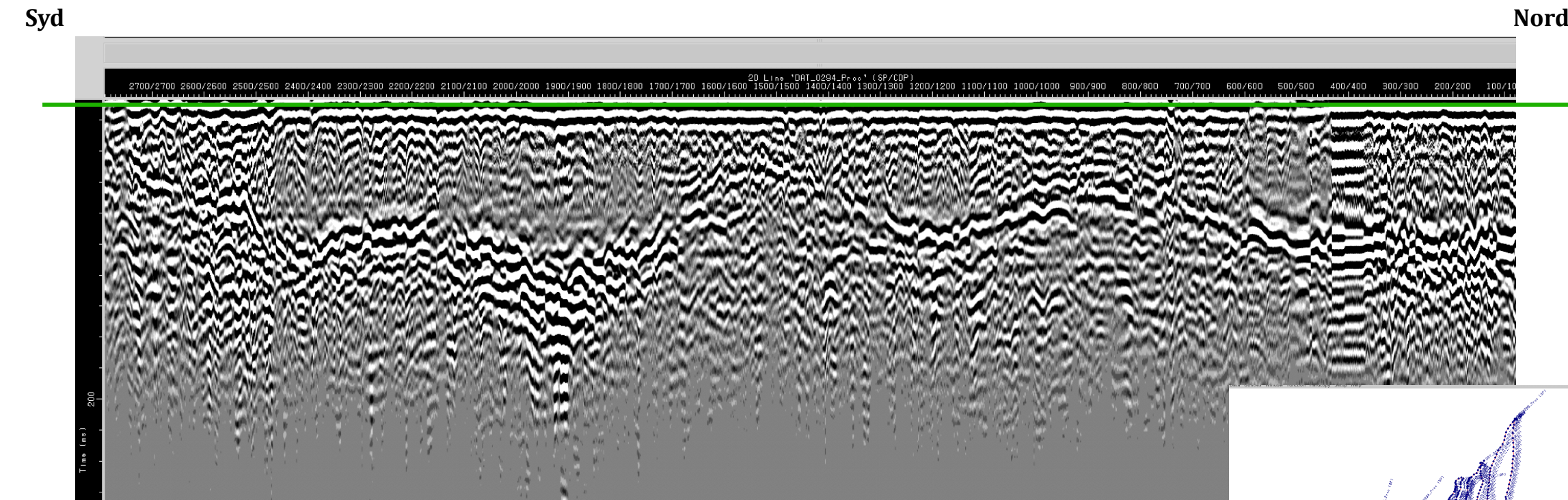


# Innsamlede data Høgmyra



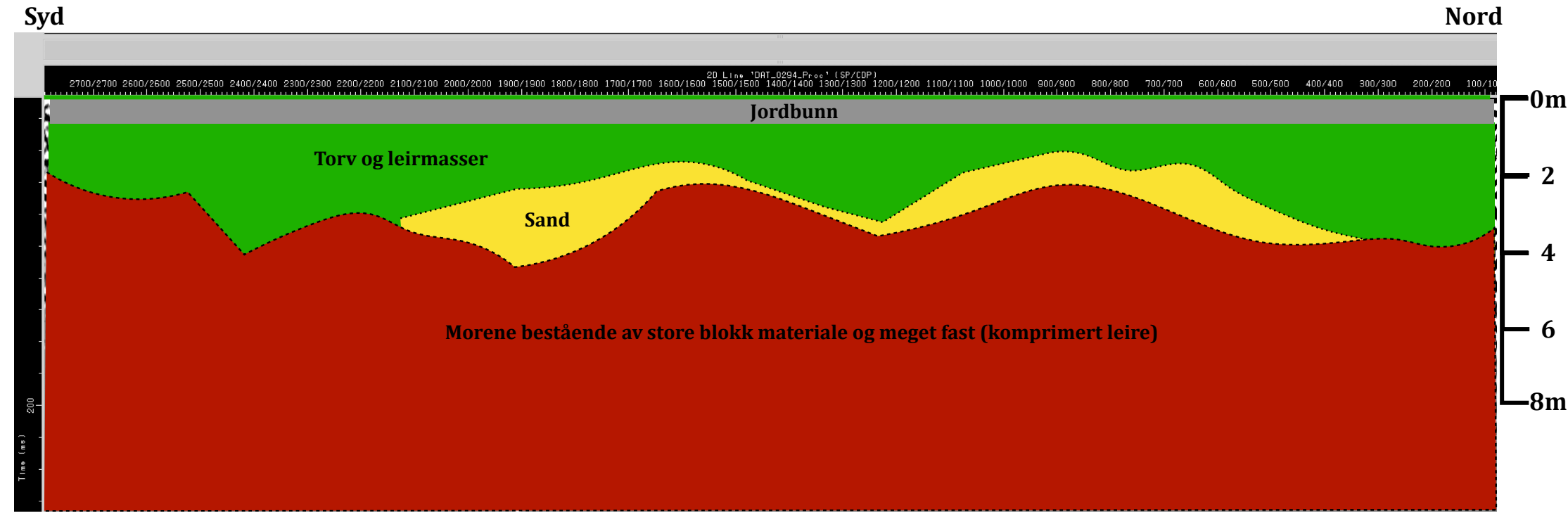
Utsnitt som viser innsamlede linjer og punktundersøkelser foretatt tidligere

# Linje 294 eksempel GPR data Høgmyra

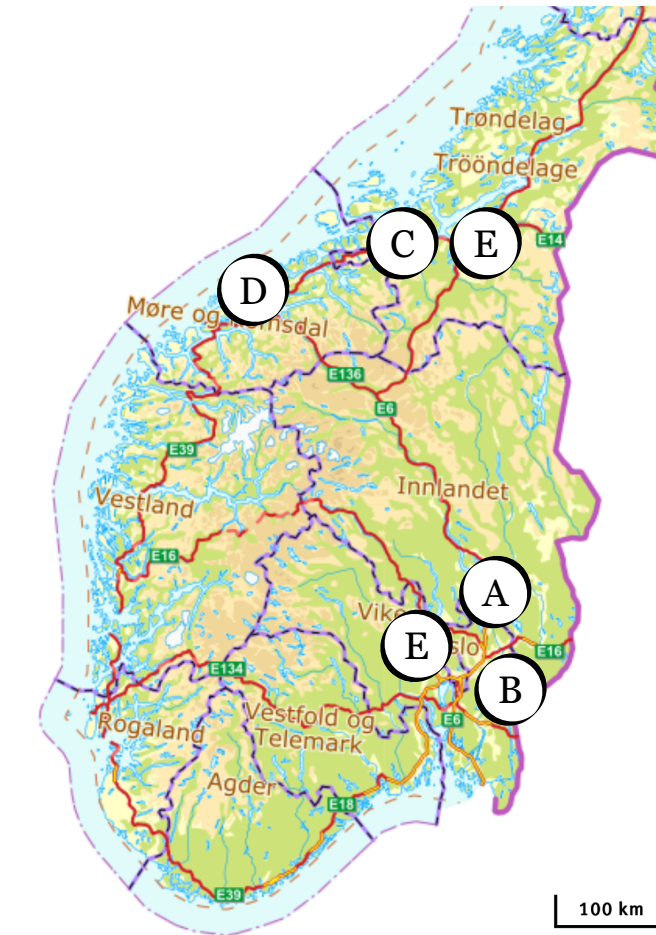




# Linje 294 GPR data Høgmyra - hva viser den?



## Noe utvalgte eksempler på systematisk bruk av GPR og geomodellering



- A) Kartlegging dyp til fjell og fordeling av løsmasser på en tomt på 16 mål i Groruddalen for Utdanningsetaten til Oslo kommune
- B) Kartlegging av dyp til fjell og forkastninger sprekkesystemer for Geoenergi produksjon, Nordre Skøyen Hovedgård, Oslo kommune
- C) Kartlegging av berggrunnen og løsmasse fordeling Orkdal kommune og Orkladelta kombinasjon GPR og lett seismikk 110 km med data 500 sonderinger og teltblotninger)
- D) Kartlegging av løsmasser, avsetningsystem og dyp til berggrunnen, nye sykehuset Hjelset, Øst av Molde for Skanska ASA på vegne av byggherre
- E) Grunnundersøkelser deriblandt kvikkleirekartlegging for reguleringsplan 30 mål tomt Tiller ved Trondheim for privat utbygger
- F) Geologisk modell for løsmasse fordeling og egenskaper samt dyp til fjell for simulering av vann bevegelse og setningsproblematikk, for HENT AS på vegne av Statsbygg, LVB-prosjektet, Universitetet i Oslo

# KONTRAKT, KJØPETILBUD, FINANSIERING

Oppdragsnummer:  
Formidlingsnummer:

## KJØPEKONTRAKT

for eierseksjon under oppføring – Øvre Ringvei. Høgsetta Boligpark 4-mannsbolig

mellom

Navn: Høgsetta Boligpark AS Organisasjonsnummer: 926 018 175  
Leiraveien 1  
7100 Rissa

heretter benevnt **Selger**,

og

Navn: [...] Fødselsnummer: [...]  
Adresse: [...] Telefon: [...]  
Postnummer: [...]

Navn: [...] Fødselsnummer: [...]  
Adresse: [...] Telefon: [...]  
Postnummer: [...]

heretter benevnt **Kjøper**.

Selger og Kjøper har i dag inngått følgende kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**):

### 1. SALGSGJENSTANDEN - EIENDOMMEN

1.1 Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon under oppføring (heretter benevnt **Boligen**). Boligen vil oppføres på eiendommen gnr. 122, bnr. 391 i Indre Fosen kommune. Seksjonsnummer vil bli tildelt etter at seksjonering er gjennomført. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet [...].

Boligen inngår i Selgers utbyggingsprosjekt Høgsetta Boligpark i Rissa (**Prosjektet**). Prosjektet er planlagt å bestå av seks delfelder. For en nærmere beskrivelse av Prosjektet, se prospekt inntatt som vedlegg til Kjøpekontrakten.

Boligen inngår i felt B1

1.2 Med Boligen følger (to (2) parkeringsplasser og) én (1) utebod , se nærmere under punkt 14 nedenfor.

1.3 Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, og Boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (heretter **Sameiet**, jf. punkt 13).

1.4 Sameiet er planlagt å bestå av totalt 12 boligseksjoner. Selger tar forbehold om antall seksjoner.

Det vil bli utarbeidet vedtekter for Sameiet og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtekter. Utkast til vedtekter følger som vedlegg 4 til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret forut for/i forbindelse med seksjonering og overtagelse av Boligen.

### 2. FORBEHOLD

2.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- Nødvendige offentlige godkjenninger gis, blant annet i form av ramme-/og igangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum salg av 3 leiligheter pr 4-mannsbolig.
- Det tas forbehold om at selger vedtar/beslutter byggestart.
- Det tas forbehold om tilfredsstillende entrepriseavtaler.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 12.05.24

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

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller Kjøpekontrakten. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til Kjøper.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

2.2 Selger er et selskap som er 100 % eiet av Patron Invest AS. Selger forbeholder seg retten til å transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter Kjøpekontrakten, til et annet selskap. Også ansvar for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor Selger så vel før som etter at transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

1

Initialer kjøper:

Initialer selger:

2 67

### 3. KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG ANSVAR VED FLERE KJØPERE

3.1 Kjøpesummen er avtalt til **kr 2.850.000,- (Kjøpesummen)**.

Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for regulering, dog med unntak for eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper, jf. punkt 3.3 nedenfor. I tillegg til Kjøpesummen betaler Kjøper de omkostninger som følger av punkt 3.2 nedenfor.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. slik det fremkommer i prospektet.

3.2 Kjøpesummen skal innbetales til megler uoppfordret ved overtakelse. Kjøpesummen innbetales til megler i samsvar med punkt 4.1 nedenfor, eller i henhold til oversendt innbetalingsinstruks ca. 1 måned før overtakelse.

Følgende omkostninger innbetales uoppfordret til megler samtidig med Kjøpesummen:

- Dokumentavgift (2,5 % beregnet andel tomteverdi)	kr.	7 000,-
- Startskapital til Sameiet	kr.	10 000,-
- Stiftelsesgebyr Sameiet	kr.	2 000,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte	kr.	585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.)		585,-
- Panteattest		172,-
= Sum omkostninger	kr.	20 342,-
= Sum totalt (Kjøpesummen + omkostninger)	kr.	2 870 342,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr på kr. 585,- (pr. stk.) og attestgebyr kr. 172,- (pr. stk) for hvert pantedokument(er) Kjøper ønsker tinglyst i Boligen i forbindelse med etablering av lån ved overtakelsen.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene før overtakelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet Kjøper.

3.3 Kjøpesummen i punkt 3.1 er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Endrings-/tilleggsarbeider tillegges hovedoppgjøret som skal betales ved overtakelse, jf. punkt 3.2.

3.4 Dersom Kjøper er flere personer (om flere enn én person er angitt på side 1 som Kjøper og flere enn én person har undertegnet Kjøpekontrakten) er disse solidarisk forpliktet overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

### 4. OPPGJØR - SKJØTE - HEFTELSER

4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Weboppgjør AS  
Postboks 2454 Drotningstveit  
5834 Bergen  
post@weboppgjor.no  
Tlf. 55 50 85 90

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Kjøper betaler Kjøpesummen med tillegg av omkostninger, tilvalg og eventuelle forsinkelsesrenter til meglers klientbankkonto nummer 42851746786 og merkes med: , slik at oppgjøret er valutert meglers klientbankkonto innen overtakelse, jf. punkt 3.2 ovenfor.

Kjøper er ansvarlig for at meglerforetakets oppgjørsavdeling får tilsendt kopi av Kjøpers kvittering for innbetaling, og at slik kvittering er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen forfall.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før beløpet er valutert meglers klientbankkonto.

4.2 Megler gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for Selgers regning.

4.3 Renter opptjent på meglerklientkonto av den til enhver tid innbetalte Kjøpesummen godskrives Kjøper frem til Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen, ev. til Selger har stilt tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3). Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr, per mars 2022 kr. 611,50.

4.4 Dersom sluttoppgjør/endrings- og/eller tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp. Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Videre svarer Kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrenter dersom eventuelle panterettsdokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse.

4.5 Selger vil utstede og la tinglyse et pantedokument med tinglysingsperre (urådighet) til fordel for megler minst tilsvarende stipulert kjøpesum for hele Prosjektet. Tinglysingsgebyret belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet i Boligen når skjøtet til fordel for Kjøper er tinglyst.

4.6 Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved Kjøpekontraktens inngåelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted til meglers klientkonto. Partenes underskrift av Kjøpekontrakten innebærer at megler har partenes fullmakt til å skrive inn gårds-/bruks-/seksjonsnummer når eiendommen er opprettet som egen matrikkelenhets og seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, inkludert ev. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.

4.7 Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at de øvrige sameiere har lovbestemt panterett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

Servitutter tinglyst i eiendommen på tidspunktet for Kjøpekontraktens inngåelse vil ikke bli slettet.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert Selger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og Prosjektet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

4.8 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kjøpekontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte Boligen.

### 5. GARANTISTILLELSE

5.1 Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfyling av Kjøpekontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles straks forbeholdene etter punkt 2.1 bokstav a) og bokstav b) er bortfalt/rafalt, jf. bustadoppføringslova § 12, annet avsnitt. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget (Kjøpesummen med tillegg av omkostninger) før garanti i samsvar med bustadoppføringslova § 12 er stilt, jf. bustadoppføringslova § 12, siste avsnitt.

I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 3 % av Kjøpesummen. Fra overtakelse økes garantien til 5 % av Kjøpesummen og gjelder inntil 5 år etter overtakelsestidspunktet.

Garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti for alle kjøperne i Sameiet. Originalen overleveres megler og kopi sendes Kjøper. Stilles garantien i form av samlegaranti, har kjøperne hver sin andel i samlegarantien i forhold til Kjøpesummen.

5.2 Etter ferdigstillelse vil original samlegaranti bli oversendt representant for Sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.

5.3 Garantitiden som er omtalt i punkt 5.1, utløper 5 år etter overtakelse dersom krav i henhold til garantien ikke er reist innen denne perioden. Eventuelle krav i henhold til garantien meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller. Ved utløpet av 5-årsperioden kan Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.

5.4 Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen, jf. punkt 8.11 nedenfor.

### 6. AVTALENS OMFANG – KONTRAKTSDOKUMENTER

6.1 Avtalens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg og salgsprospektet. For øvrig reguleres Kjøpekontrakten av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nr. 43.

6.2 Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger Boligen.

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, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet 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 eksempel i forhold til plassering av sjaker og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for Boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal.

Selger tar videre forbehold om offentlig godkjenning og endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir Kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag.

6.3 Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Teknisk beskrivelse utarbeidet av Selger og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke.

### 7. ENDRINGER – TILLEGGSARBEIDER

7.1 Kjøper gjøres oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter kontraktinngåelse, utover de valg som vil fremgå av Selgers tilvalgliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for Kjøper.

7.2 Kjøper kan kun kreve endringer og tillegg som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra den kontraktsfestede ytelse. Videre kan endringer eller tillegg som innebærer en ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tillegget, ikke kreves.

7.3 Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene jf. bustadoppføringslova §§ 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

7.4 Fakturaer fra underleverandører forbundet med eventuelle endringer, herunder som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til Kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med hoved-/sluttoppgjøret for Boligen, dvs. senest 3 dager før overtakelse, jf. punkt 3.2.

7.5 Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal foretas/bestilles, og bekreftes mellom partene.

7.6 Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9.

## 8. FERDIGSTILLELSE – OVERTAGELSE - SLUTTOPPGJØR

8.1 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtakelse er fastsatt til 12 måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 2.1 ovenfor, er bortfalt/frafalt.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtakelse. Selger 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.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

8.2 Dersom Selger ikke har gitt Kjøper melding om at forbeholdene iht. punkt 2.1 gjøres gjeldende, skal Selger gi Kjøper melding om byggestart når Selger har besluttet byggestart.

8.3 I tillegg til Selgers innkalling til overtakelsesbefaring i samsvar med pkt. 8.1, 2. ledd ovenfor, skal Kjøper og Selger i tillegg, etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre førbefaring ca. 2-4 uker før overtakelse hvor ev. gjenstående arbeid og ev. feil og mangler protokollføres.

8.4 Kjøper plikter å medvirke til gjennomføring av overtakelse iht. innkalling fra Selger, jf. punkt 8.1 ovenfor. Hvis Kjøper, etter innkalling fra Selger, jf. bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan Selger velge å anse Boligen som overtatt såfremt vilkårene i bustadoppføringslova §§ 14 og 15 er oppfylt.

8.5 Ved overtakelsesforretningen skal det føres ny protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.00), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Dersom det er feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Boligen bruksverdi jf. bustadoppføringslova §§ 32 og 33.

8.6 Kjøper har tilbakehold/deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtakelsen. Det skal protokolleres ved overtakelse dersom tilbakehold/deponering gjøres gjeldende. Protokollen skal angi størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes/deponeres og hvorledes beløpet ev. skal disponeres.

8.7 Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos. Dersom Boligen har slike vesentlige feil/mangler at det gir Kjøper grunnlag for ikke å overta Boligen, vil den innbetalte del av Kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto inntil Boligen kan overtas.

8.8 Kjøper har ingen plikt til å overta Boligen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Det er ikke lov å ta Boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo Boligen uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuell bøter fra kommune. Velger Kjøper likevel å overta Boligen selv om midlertid brukstillatelse ikke skulle foreligge, stopper eventuelt krav på dagmulkt.

8.9 Fra overtakelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter (inkludert fellesutgifter) samt oppbærer eventuelle inntekter. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken.

8.10 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt.

8.11 Skjøtet blir ikke sendt for tinglysing før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt, og overtakelsesprotokoll og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er mottatt av megler.

Kjøper kan ikke nekte å overta Boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført.

8.12 Dersom Selger ikke stiller tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47 kan oppgjøret med Selger først gjennomføres når:

a) Overtakelse er gjennomført,

b) Kjøper er registrert (tinglyst) som hjemmelshaver til Boligen,

c) Midlertidig brukstillatelse foreligger.

8.13 Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten dersom Kjøper overtar eller flytter inn i Boligen eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.

8.14 Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

## 9. OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

9.1 Overtakelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtakelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, ev. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtakelsesprotokollen. Alle renter som oppptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

## 10. MISLIGHOLD FRA SELGERS SIDE

10.1 **Forsinkelse**  
Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III:

a) kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. Kjøpers krav på eventuell dagmulkt utgjør 0,75 promille av Kjøpesummen pr. dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager,

b) heve avtalen etter bustadoppføringslova § 20,

c) kreve erstatning etter bustadoppføringslova § 19 eller § 22,

d) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 24.

## 10.2 Mangel

Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV:

a) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,

b) kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve Kjøpekontrakten etter § 34,

c) kreve erstatning etter § 35.

10.3 Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha

oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, jf. punkt 11.2 nedenfor.

## 11. 1 ÅRS-BEFARING OG REKLAMASJONSRETT

11.1 Selger skal uoppfordret tilby Kjøper å foreta besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtakelsen. Dersom slik besiktigelse foretas skal Selger føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 8.5 ovenfor. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle Sameiets styre til tilsvarende befaring.

11.2 Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen av Boligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

11.3 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligkomplekset, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

11.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter/forhold:

a) Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtagelsen til ettårsbefaringen.

b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksetot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.

c) Skader som skyldes tilfældige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

d) Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

## 12. RISIKO – FORSIKRING

12.1 Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 8. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.

12.2 Selger holder Boligen forsikret til Sameiet har etablert egen forsikring, dog ikke lenger enn 2 uker etter at Sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av Sameiet. Kostnader med forsikring går over på Sameiet fra overtakelse.

12.3 Kjøper må tegne innboforsikring fra sin overtakelsesdato.

### 13. SAMEIET - FELLESKOSTNADER

13.1 Ved ervervet av Boligen blir Kjøper i henhold til lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) sameier i eierseksjonssameiet. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene (innvendig og utomhus) og ellers øvrig felles teknisk utstyr. Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter samt å betale sin andel av Sameiets samlede drifts og vedlikeholdsutgifter/kostnader (fellesutgifter/felleskostnader). Utkast til vedtekter for Sameiet følger vedlagt Kjøpekontrakten, jf. vedlegg 4. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer i vedtektene, jf. også punkt 1.4.

13.2 Kjøper er kjent med at Sameiets fellesutgifter/kostnader først vil bli fastsatt ved stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Felleskostnadene er i prospektet, jf. vedlegg 1, stipulert til kr 1.848,- pr. måned første driftsår. Dette nivået må anses som uforpliktende beregninger fra Selgers side.

13.3 Selger har rett, men ikke plikt, til å utpeke forretningsfører for de 2 første hele driftsår for Sameiet. Selger har videre rett, men ikke plikt til å velge leverandør av TV/internett, strømleverandør og system for leveranse av strømmen. Selger har også en rett, men ikke plikt, til å velge vedlikeholds- leverandør av ventilasjonsanlegg for de 2 første hele driftsår.

13.4 De øvrige sameiere har lovbestemt panterett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

13.5 I forkant av overlevering/ferdigstillelse skal det innkalles til et konstituerende sameiermøte der det velges et styre, evt. interimsstyre, som kan representere Sameiet.

13.6 Selger tar forbehold om at Sameiet kan bli organisert på annen måte, herunder bli oppdelt i flere sameier med underliggende anleggseiendom, jf. også punkt 1.4, annet avsnitt.

### 14. PARKERINGSPLASSER OG BODER

14.1 Hver seksjon vil ha tilgang på 2 stk parkeringsplasser hvorav en av de kan oppføres som carport. Mot oppgitt vederlag på kr 250.000,-.

### 15. BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

15.1 Ferdsløp på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående tydelig avtale med Selger.

### 16. REGULERING

16.1 Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper er oppfordret til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området.

### 17. PLIKT TIL MEDVIRKNING

17.1 Inntil Prosjektet er ferdig utbygget er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler

av Sameiets utvendige fellesarealer for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering. Sameiets vedtekter vil inneholde en midlertidig bestemmelse om denne medvirkningsplikten.

### 18. AVBESTILLING – VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

18.1 Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før Selger har vedtatt byggstart og meddelt dette til Kjøper er satt til 10 % av Kjøpesummen, slik denne er definert i punkt 3.1 og med tillegg av avtalt vederlag for ev. endringer/tillleggsarbeider Kjøper har bestilt.

Ved avbestilling etter Selgers beslutning om byggstart og meddelelse av dette til Kjøper fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kjøpekontraktens inngåelse.

18.2 Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videreselge (transportere) Kjøpekontrakten før overtakelse med virkning overfor Selger. Dersom Selger gir slikt samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil Selger kreve kr 40.000,- som kompensasjon for Selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten.

Selv om Boligen med Kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig Kjøper for sine forpliktelser etter Kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og Boligen er overlevert, kan Selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til Kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig Kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige lovbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4).

### 19. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet, enten via e-post eller CRM-systemet Bolig-basen.

### 20. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

20.1 I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

### 21. TVISTER

21.1 Eventuelle tvister om forståelsen av Kjøpekontrakten eller gjennomføringen av denne handel, skal søkes løst i minnelighet.

21.2 En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens vernetting.

### 22. VEDLEGG MV.

22.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til Kjøpekontrakten:

1. Prospekt datert med vedlegg

- Leveransebeskrivelse datert
- Tegninger datert

2. Grunnboksutskrift

3. Bustadoppføringslova (Lov av 13. juni 1997 nr. 43)

4. Utkast til vedtekter og budsjett for Sameiet

5. Reguleringsplan med bestemmelser

22.2 Kjøpekontrakten er utferdiget i 3 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett beror hos megler.

\*\*\*\*

Rissa, [...]

Selger:

Kjøper:

Høgsetta Boligpark AS

[..]

[..]

# KJØPETILBUD

## Høgsetta Boligpark 4-mannsbolig

### FOR EIENDOMMEN:

**Adresse:** Øvre Ringvei  
Gnr 122 bnr 391 i Indre Fosen kommune  
**Oppdragsnummer:** 69-23-9000

**Meglerforetak:** Lokalmegleren Trondheim AS  
**Eiendomsmegler:** Silje Leikvold  
**Telefon / Mobil:** 48 02 09 99 / 41 45 47 46  
**E-post:** Silje.Leikvold@partners.no

**Leil.nr.:** \_\_\_\_\_

**Kjøpesum** \_\_\_\_\_ **Kr**

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

+ *omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

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

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. 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.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m\vedlegg.

### Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr: \_\_\_\_\_ **Kr**

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ **Kr**

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

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

Egenkapitalen består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Jeg gir bud som \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_ Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr: \_\_\_\_\_ Adr: \_\_\_\_\_

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

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

Høgsetta Boligpark AS  
c/o Lokalmegleren avd Fosen

### Finansieringsbevis

For følgende eiendom:

Eierseksjon under oppføring på **gnr. 122, bnr. 391 i Indre Fosen kommune, Høgsetta Boligpark AS, 4-mannsboliger**

Oppdragsnr. \_\_\_\_\_

### Kjøper(e):

**Navn :** \_\_\_\_\_ **f.dato.** \_\_\_\_\_

**Navn :** \_\_\_\_\_ **f.dato.** \_\_\_\_\_

er innvilget finansiering i vår bank ifbm. kjøp av ovennevnte eiendom.

På vegne av **kjøper(e)** iht. bindene avtale mellom partene, og signert kjøpsbekreftelse, bekreftes herved at

**Kjøpesum kr** \_\_\_\_\_ **+ omkostninger** iht. salgsoppgave

er reservert for utbetaling til selger via meglers klientkonto, så snart **Lokalmegleren Trondheim AS** innestår for besittelse av heftelsesfritt hjemmelsdokument/skjøte, samt kan innestå for følgende:

**Bank:** \_\_\_\_\_ får 1. prioritets pant (med unntak av legalpant) for sitt krav i andelen/boligen. (Full kjøpesum/fullt innskudd må bekreftes, uavhengig av hva som er lån/egenkapital).

Denne bekreftelse er betinget av at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser etter kontrakten i henhold til bustadoppføringslova av 13. juni 1997.

Gjeldende finansieringsbevis er bindende og irreversibelt.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Med hilsen, iflg. spes.fullmakt

\_\_\_\_\_  
Saksbehandlers sign. og bankens stempel





**LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**

## **KONTAKT MEGLER**

**Silje Leikvold**  
Eiendomsmegler

41 45 47 46

[Silje.Leikvold@partners.no](mailto:Silje.Leikvold@partners.no)