



04

Velkommen til Sveplassen 14

06

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

29

Plantegning

32

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter



SVEPLASSEN 14

Helt ny familiehytte i vakre Djupvika/Åsenfjord. Innerst i feltet, ca 60 m fra sjøen. Med sin naturskjønnhet og nærhet til Trondheim, Stjørdal og Steinkjer omtales dette ofte som indrefiletet innerst i Trondheimsfjorden. Ca 1 time kjøring fra Trondheim sentrum.

Kvaliteter:

- Lun og fin beliggenhet innerst i feltet. • Bilvei helt frem. • Alt er nytt og ubrukt. • Totalt 4 soverom. • Anneks.
- Sparklede og malte overflater. Listefritt. Tidsriktig uttrykk. • Oppgradert bad med sorte detaljer. Topp- og hånddusj.
- Ekstra wc-rom. • Luft-til-luft varmepumpe med aircondition. • Varmekabler i flere gulv. • Kjøkken med integrerte hvitevarer.
- Innvendig og utvendig belyst med spotter i himling.



SVEPLASSEN 14

Prisantydning	4 490 000
Omkostninger	123 492
Totalpris	4 613 492
P-rom	104 m2
Bruksareal	104 m2
Soverom	4
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	2022
Fellestomt	922 m2



Håvard Garberg

Eiendomsmegler

95 77 15 39 / Havard.garberg@partners.no



Moafjæra 8 A 7606 Levanger





KJØKKEN

Tilpasset kjøkken fra Norema med integrerte hvitevarer fra Gorenje.
Gorenje steketopp på kjøkkenøy med nedsenket avtrekksvifte/ventilator.

Stekeovn i arbeidshøyde. Hvitevarer i sort utførelse. God skap og benkeplass på begge sider av kjøkkenøyen.

God plass til stort spisebord og servering av hele storfamilien med utsikt gjennom ekstra høye vinduer.





Norema Kjøkken

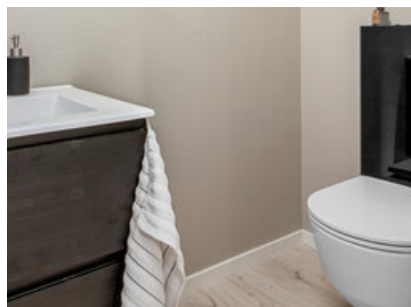
BAD

Delikat bad med våtromsplater på vegg. Flislagt gulv med varmekabler. Dusjdører i glass. Topp- og hånddusj i sort utførelse. Geberit Monolith veggheng klosett. Baderomsinnredning med skuffer og servant. Speil med lys over innredning. Fuktstyrt avtrekksvifte.

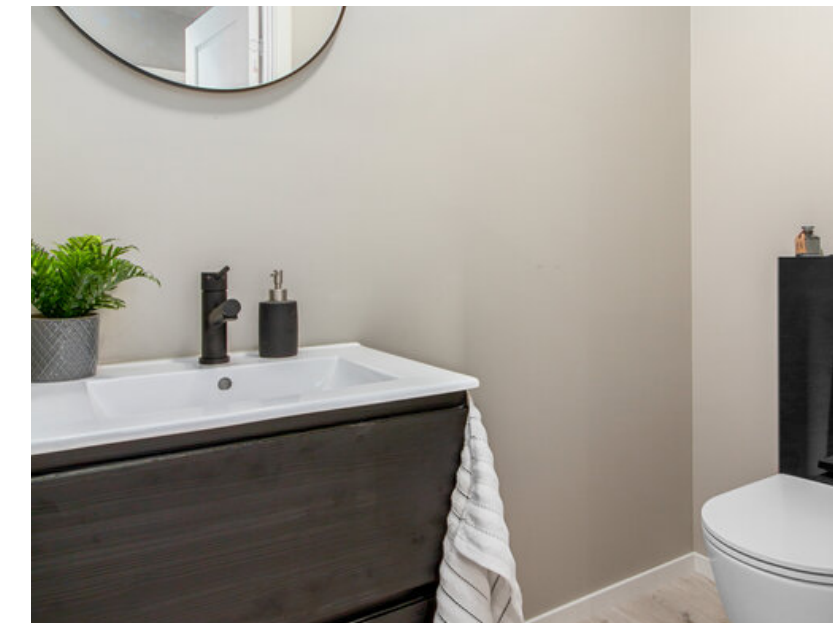
Downlights i tak med dimmefunksjon.

Ekstra WC:

Ekstra wc-rom med adkomst fra gang.



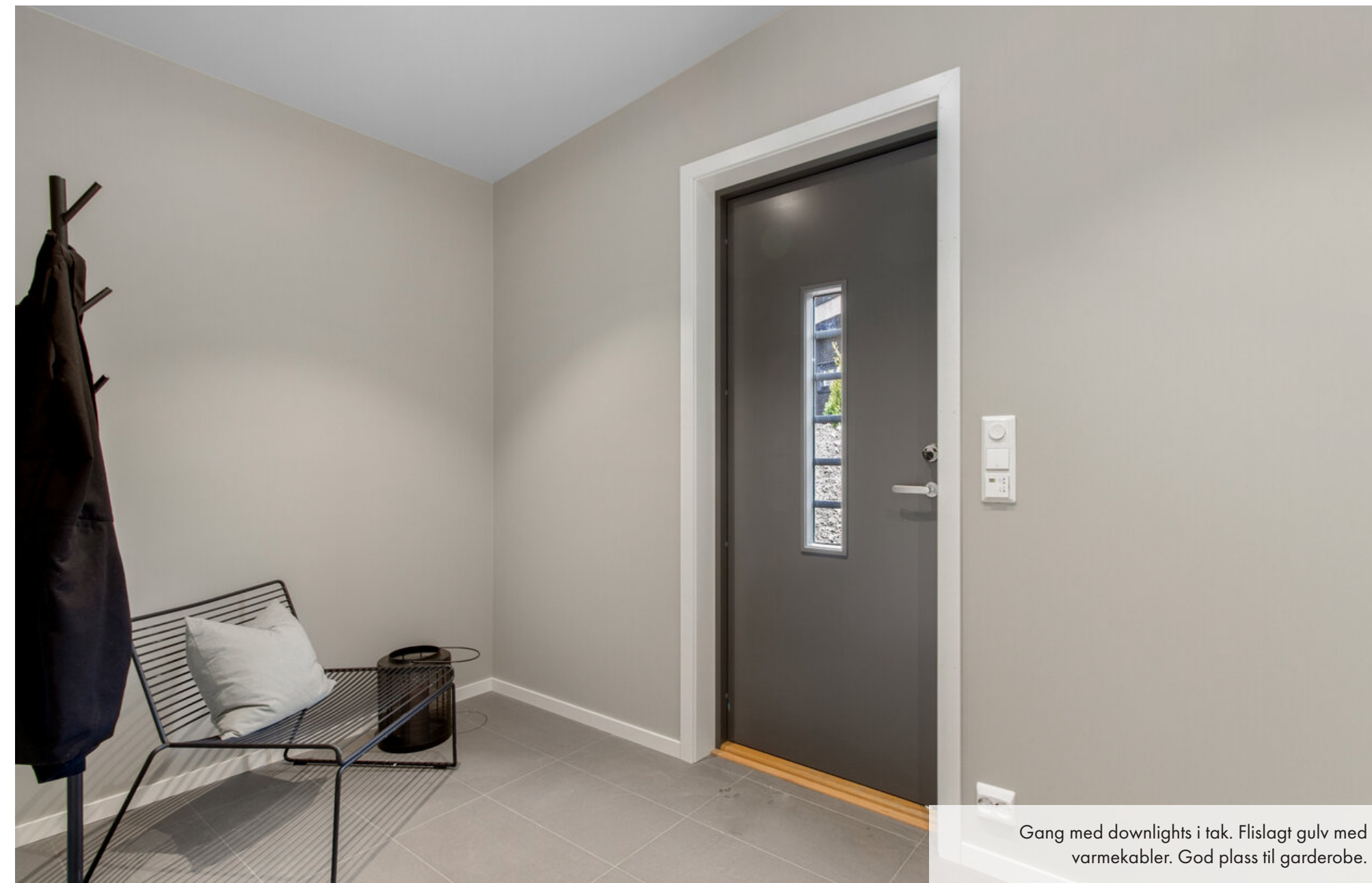
Bad og ekstra wc





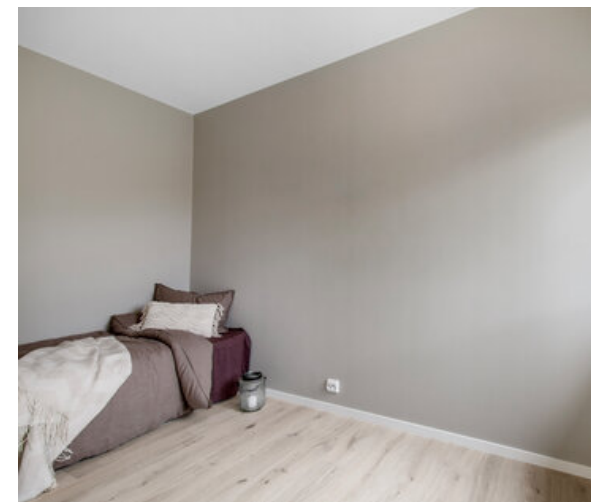


Hovedsoverom i hytte. God plas til dobbeltseng og garderobeløsning.





*Anneks med stue og 2 soverom.
Totalt ca 24 m²*







BELIGGENHET

Djupvika er ei perle av de sjeldne - i hjertet av Åsenfjord i Levanger kommune, Nord-Trøndelag. Åsenfjord ligger nært kommunegrensen til Frosta, mellom stedet Hopla, Lofjorden (en del av Åsenfjorden) og Hammervatnet. Det er 12 km til tettstedet Åsen med sin skole, jernbanestasjon, dagligvare og andre service funksjoner.

Med sin naturskjønnhet og nærhet til Trondheim, Stjørdal og Steinkjer omtales dette ofte som selve indrefiletet innerst i Trondheimsfjorden. Her kan hytteliv og rekreasjon enkelt kombineres med en hektisk byhverdag - hverdager, helger og for lengre opphold til alle årstider. Til Djupvika har du kjørbær adkomst, uten fergekøer, helt inn på tunet. Turen er tilbakelagt på 1 time fra Trondheim og Steinkjer, og har du rask båt, kan turen gå sjøveien på 30 minutter fra kai i Trondheim.









Sveplassen 14

Avstand til sjø



58 m







Offentlig transport

 Trondheim Værnes	38 min 
 Åsen stasjon Linje 26	18 min  12 km
 Fiborgtangen Linje 741	29 min  25.7 km
 Skogn stasjon Linje 743	30 min  27.6 km

Avstand til byer

Stjørdalshalsen	37 min 
Trondheim	1 t 8 min 


Ladepunkt for el-bil

 Aasen Sparebank	18 min 
 Åsen stasjon, Levanger	18 min 


Vintersport

Alpin









- Torsbustaden Alpinsenter
- Kjøretid: 41 min
- Skitrekk i anlegget: 1





Aktiviteter

Lillevik Fjordhus - aktiviteter	19 min 
---------------------------------	--








Sport

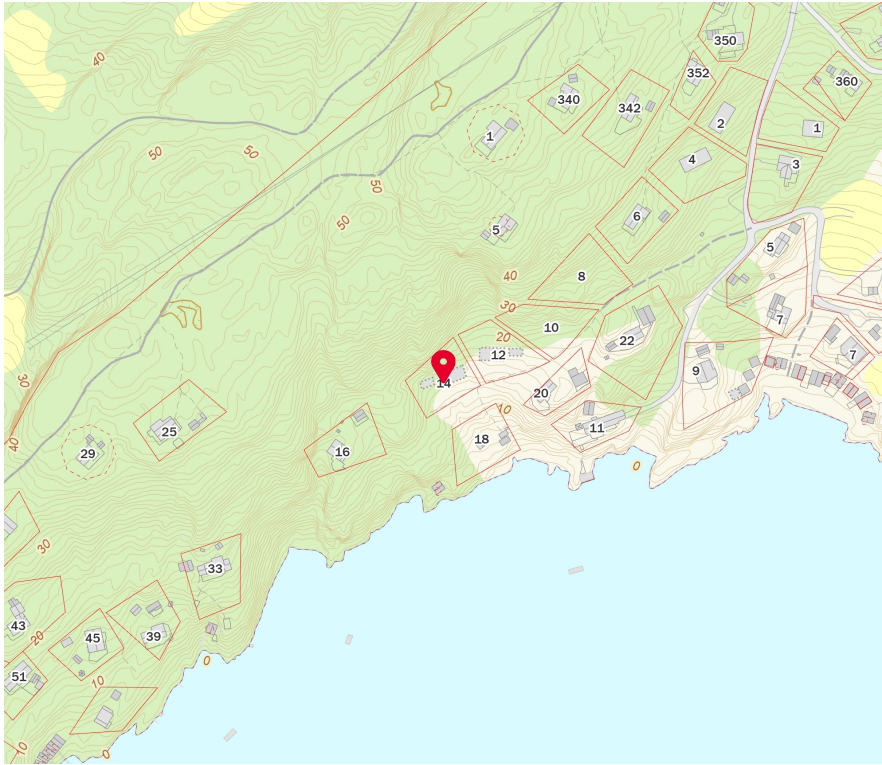
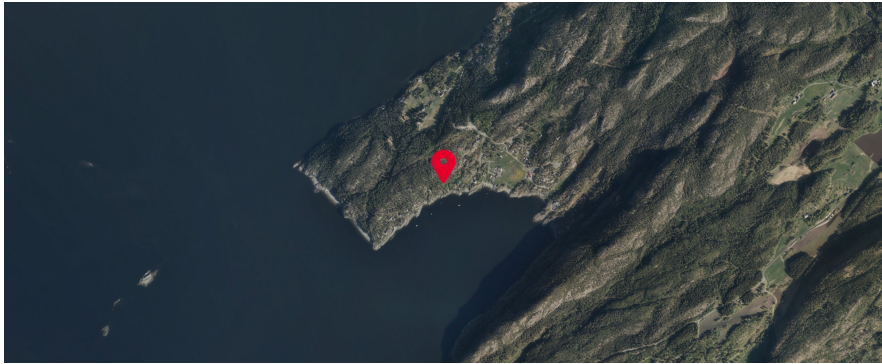
 Aasen Sparebank Arena Fotball	18 min  12.1 km
 Åsen stadion Ballspill, fotball	18 min  12.1 km
 Åsen Treningssenter	18 min 
 Sportssenteret Frosta	29 min 

Dagligvare

Coop Extra Åsen Post i butikk, PostNord	18 min  11.9 km
Kiwi Frosta Søndagsåpent	29 min  22.9 km

Varer/Tjenester

 Frostasenteret	29 min 
 Sjøsiden	34 min 
 Vitusapotek Frosta	29 min 
 Frosta Vinmonopol	29 min 



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

PLANTEGNING



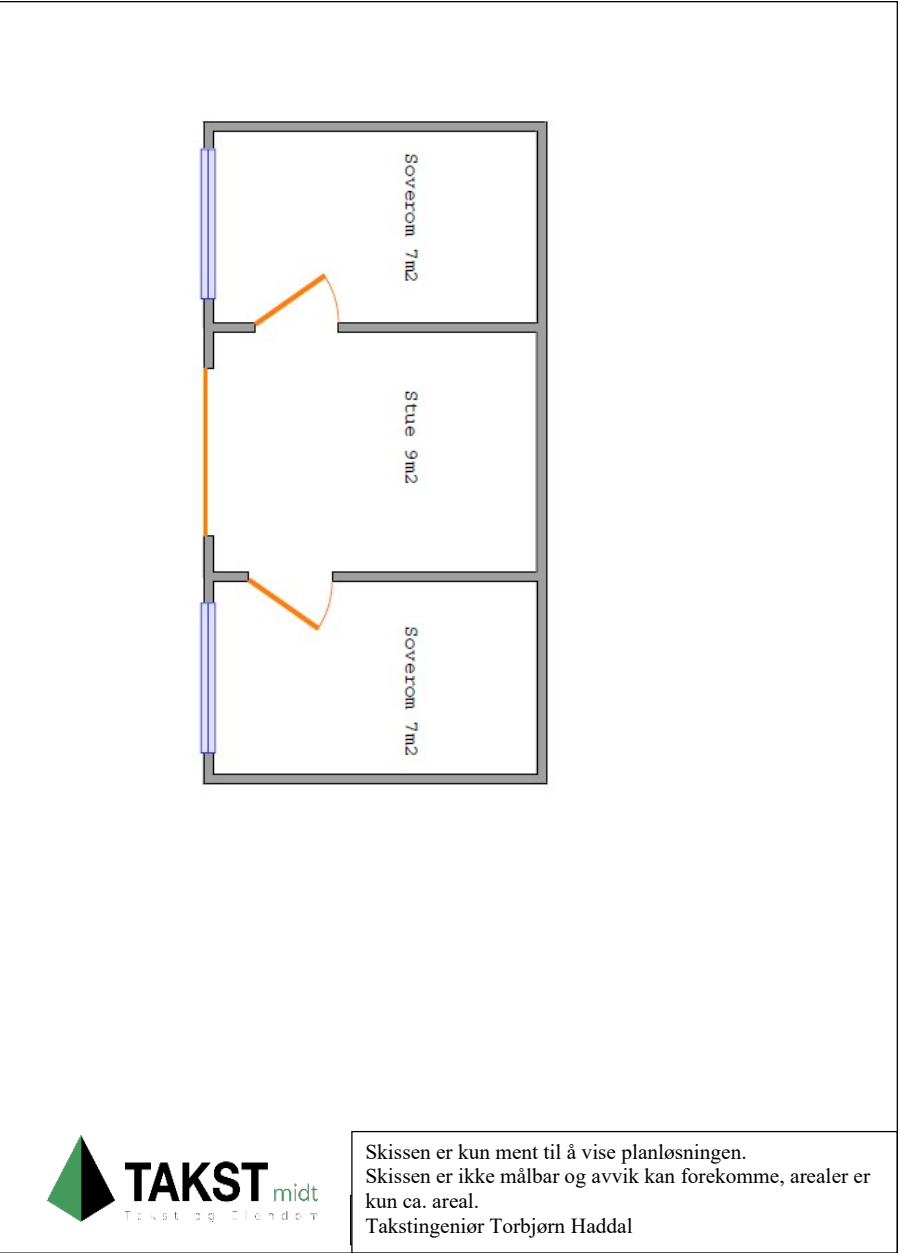
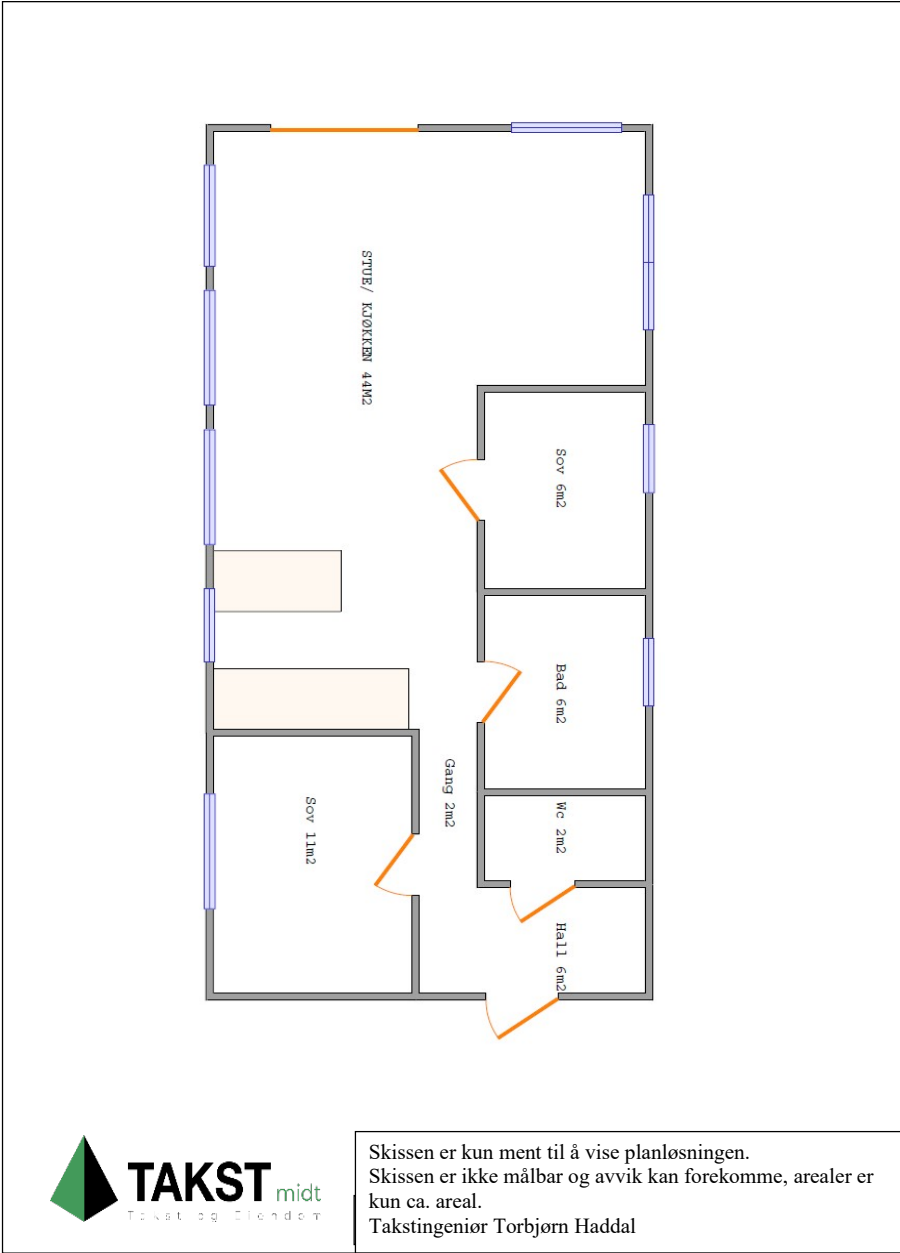
INN

INN

Fritidsbolig:
Hall, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

Anneks:
Stue, 2 soverom

P-ROM	104 M ²
BRA	104 M ²



EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

112 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 490 000,-))

9 900,- (Boligkjøperpakke lf (valgfritt))

123 492,- (Omkostninger totalt)

4 613 492,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker. Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Pliktig medlemskap i veilag: Ca kr 1.000,- pr. år.

Pliktig medlemskap i avløpsanleggslag: Ca kr 500,- pr. år. (Prisene er pt ikke fastsatt for 2022)

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening: Kr 300 pr. år.

Brøyting strøing Ca kr 200-500,- pr. gang (Erfaringsmessig kostnad fra bom til egen hytte)

Boligens areal

Primærrom: 104 kvm, Bruksareal: 104 kvm

Følgende rom er oppgitt som primærrom i fritidsbolig: Hall, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, kjøkken/stue

Anneks:

Følgende rom er oppgitt som primærrom: Stue, 2 soverom

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Arealbekreftelse

Fritidsboligen er oppmålt. Arealbekreftelse fra Takst Midt følger vedlagt.

Adkomst

Fra E6 følg Frostavegen, ta av mot Solhaug, deretter følg Skjesolvegen frem til Undlien. Etter Undlien ta av på Djupvikvegen (asfalt og grus) ca 4 km frem til Djupvika. Felles parkering i Djupvika

Tomt

Areal: 922 kvm, Eierform: Fellestomt

Garasje / parkering

Oppstillingsplass ved eller på egen tomt til normal bruk. Kjøretøy utover normal bruk henvises til fellesparkering ved ankomst Djupvika.

Ferdigattest / brukstillatelse

Selger skal fremlegge ferdigattest før overlevering av boligen. Det gjøres oppmerksom på at det i følge plan- og bygningsloven er ulovlig å ta boligen i bruk dersom slik ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger.

Ferdigattest datert 31.05.2022 foreligger og er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Elektrisitet. Varmekabler i flere gulv (Stue/kjøkken, bad og gang). Luft-til-luft varmepumpe.

Energimerking

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Kommunale avgifter

Kr. 1 060 pr. år
Eiendomsskatt kr. 1 060,-
Ingen ferdigattest mottatt eller registrert i grunnboka.
Ingen renovasjon hos IR pr. dags dato

Eiendomsskatt

Det er i Levanger kommune vedtatt eiendomsskatt.
Eiendomsskatten utgjør 4 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien

utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Detaljregulering for Djupvika hytteområde i Levanger. PLANID L2010009.
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende. Området eiendommen ligger i er regulert til fritidsbebyggelse.

Det er sendt ut nabovarsel på oppføring av hytte/fritidsbolig på eiendommen 5037-244/8, Sveplassen 18. Nabovarsel med tegninger ligger vedlagt salgsoppgaven.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

2021/718736-3/200 BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING TINGLYST
15.06.2021 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/718736-4/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
15.06.2021 21:00
Pliktig medlemskap i veglag samt vann- og avløpslag

Gjelder denne registerenheten med flere

1956/3639-1/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
23.11.1956
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:10
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/1875-2/67 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
21.06.1957
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:11
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/2298-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
26.07.1957
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:8
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/2837-2/67 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
17.09.1957

:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:9
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere
1960/2042-1/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
17.06.1960
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:15
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1961/4923-3/67 BESTEMMELSE OM VANNRETT TINGLYST
17.11.1961
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:14
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/460-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
08.02.1962
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:16
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1962/3434-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
23.08.1962

:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:21
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere
1963/139-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
11.01.1963
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:23
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/1357-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
27.03.1963
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:26
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/1714-1/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
18.04.1963
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:25
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1963/3089-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
04.07.1963
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:24
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/945-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
18.02.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:19
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/946-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
18.02.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:20
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2476-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
09.05.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:27
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2477-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
09.05.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:28
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2478-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
09.05.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:29
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2479-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
09.05.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:30
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2480-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
09.05.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:31
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1964/2559-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
13.05.1964

Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere
1964/4468-3/67 BESTEMMELSE OM VANNRETT
TINGLYST
18.08.1964
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:18
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/4813-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
12.10.1965
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:34
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/4814-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
12.10.1965
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:35
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1965/4815-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
12.10.1965
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:36
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1965/4816-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
12.10.1965
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:37
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1967/3749-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
19.07.1967
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:22
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/1582-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
23.03.1968
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:38
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/1583-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
23.03.1968
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:40
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1

Gjelder denne registerenheten med flere

1968/1584-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
23.03.1968
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:41
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1968/5570-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
08.10.1968
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:42
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1971/6453-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT TINGLYST
07.09.1971
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:39
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1983/11322-2/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
11.10.1983
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:56
Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/14470-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
31.12.1987
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/5326-3/67 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
18.05.1988
:Knr:1719 Gnr:244 Bnr:64
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:42
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1988/7664-1/67 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST
12.07.1988
Rettighetshaver: Nord-Trøndelag E-verk
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1998/7721-2/67 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
TINGLYST
19.10.1998
:Knr:1719 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:22
Bestemmelse om naustplass
OVERFØRT FRA: 5037-244/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2003/6494-3/67 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
TINGLYST
25.07.2003
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:75
Rett til å hogge ved
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2003/8156-3/67 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST
11.09.2003
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:76
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2004/511-1/67 FREDNINGSVEDTAK TINGLYST
16.01.2004
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/331615-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
07.05.2010
RETTIGHETSHAVER:Aas Tom Fredrik
Fnr: 20087035701
Utbyggingsavtale
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/4785-1/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST
05.01.2016
:Knr:1719 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:1 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:3 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:5 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:8 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:9 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:13 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:15 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:17 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:19 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:21 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:1 Fnr:41 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:8
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:9
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:10
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:11
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:14
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:15
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:16
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:18
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:20
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:21
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:22
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:23
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:24
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:25

:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:26
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:27
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:28
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:29
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:30
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:31
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:32
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:34
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:35
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:36
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:37
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:38
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:39
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:40
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:41
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:42
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:48
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:49
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:50
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:51
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:52
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:53
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:55
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:56
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:57
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:65
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:66
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:67
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:68
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:69

:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:70
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:72
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:75
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:76
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:78
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:79
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:80
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:81
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:82 F
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:83 F
Avtale om rettigheter og plikter for avløpsanlegg i
Djupvika
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/315818-3/200 BEST. OM ADKOMSTRETT
TINGLYST
11.04.2016
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:82
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2016/315818-4/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
11.04.2016
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:82
Med flere bestemmelser
OVERFØRT FRA: 5037-244/1

Gjelder denne registerenheten med flere

2017/930168-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
29.08.2017 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:49
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2017/1143115-1/200 BESTEMMELSE OM
NETTSTASJON TINGLYST
17.10.2017 21:00
RETTIGHETSHAVER:TENSIO TN AS
Org.nr: 988807648
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3484679-1/200 BESTEMMELSE OM
BRYGGE/FLYTEBRYGGE TINGLYST
14.12.2020 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:11
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/95822-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
25.01.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:102
Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/95822-2/200 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK TINGLYST
25.01.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:102
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/95843-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
TINGLYST
25.01.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:104
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:105
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:106
Bestemmelse om vedlikehold
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/95843-2/200 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK TINGLYST
25.01.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:104
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:105
:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:106
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 5037-244/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/718736-3/200 BESTEMMELSE OM
MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING
15.06.2021 21:00
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/718736-4/200 ERKLÆRING/AVTALE
15.06.2021 21:00
Pliktig medlemskap i veglag samt vann- og avløpslag
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/718736-1/200 BESTEMMELSE OM VEG
15.06.2021 21:00
rettighetshaver:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:114
rettighetshaver:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:117
Bestemmelse om vedlikehold
Rettigheten kan ikke transporteres
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/718736-2/200 BESTEMMELSE OM
VANN/KLOAKK
15.06.2021 21:00
rettighetshaver:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:114
rettighetshaver:Knr:5037 Gnr:244 Bnr:117
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Rettigheten kan ikke transporteres
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Privat. Kopi av tinglyste avtaler ligger vedlagt salgsoppgaven, vil bli utlevert ved henvendelse til megler

Tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert iinnredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør. Eiendommen er stylet/møblert. Møbler følger ikke handelen.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til Havard.garberg@partners.no eller SMS: 95 77 15 39 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og

selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Eiendommen er stylet/møblert. Møbler følger ikke handelen.

Garanti

Fra 01.01.2019 trådte den nye bestemmelsen i Avhendingsloven §2-11 i kraft. Dette betyr at det skal stilles garantier også for ferdigstilte boliger som skal selges innen seks måneder etter ferdigstillelsesdato.

Ved salg av ny bolig eller fritidsbolig som blir solgt innen 6 mnd etter ferdigstillelse, skal selgeren stille garanti i samsvar med bustaoppføringsloven § 12, såfremt selgeren har gjort avtalen som ledd i næringssammenheng og kjøperen er forbruker. Selgeren plikter å stille garantien straks etter avtaleinngåelsen.

Boligen ble ferdigstilt 31.05.2022. Garantistiller er Nordic Guarantee.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig

legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eighedsavgift til kommunene har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Sveplassen 14, 7632, Åsenfjord, Gnr. 244 bnr. 117 i Levanger kommune

Eier

Jse eiendom as

Oppdragsnummer

71-22-0137

Meglerns vederlag

Oppdragsgebyr (Kr.1 000)
Kommunale opplysninger (Kr.3 594)
Visninger pr. stk. (Kr.3 500)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Utlegg restansesjekk (Kr.897)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.4 177,50)
Markedspakke (Kr.12 900)
Oppgjør (Kr.4 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 490 000,-) (Kr.44 900)
Servitutter (Kr.200)
Totalt kr. (Kr.90 568,50)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.
Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Levanger sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

AREALMÅLING

Matrikkel: Gnr 244: Bnr 117
Kommune: 5037 LEVANGER KOMMUNE
Adresse: Sveplassen 14, 7632 ÅSENFJORD

Dato befaringsdato: 06.05.2022

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst
Takst Midt AS
Stiklestad Allé 1, 7654 VERDAL
Telefon: 00 00 00 00

Sertifisert takstmann:
Torbjørn Haddal
Telefon: 907 34 290
E-post: torbjorn@takstmidt.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Norsk takst er merkeisnavnet til Norges Takseringsforbund-SIMPLE

Matrikkel: Gnr 244: Bnr 117
Kommune: 5037 LEVANGER KOMMUNE
Adresse: Sveplassen 14, 7632 ÅSENFJORD

Takst Midt AS
Stiklestad Allé 1, 7654 VERDAL
Telefon: 00 00 00 00

Forutsetninger
Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger
På bestilling fra Lokalmegleren & Partners v/ Håvard er det foretatt oppmåling av innvendig areal i fritidsbolig og anneks. Denne rapporten er begrenset til kun innvendig arealmåling. For arealmåling er kun bruksareal beregnet, oppdelt i primær- og sekundær del.

Rapportdata
Kunde: Aktiv v/ Håvard
Takstmann: Torbjørn Haddal

Matrikkeldata
Matrikkel: Kommune: 5037 LEVANGER Gnr: 244 Bnr: 117
Hjemmelshaver: Jse Eiendom AS
Adresse: Sveplassen 14, 7632 Åsenfjord

Arealer og anvendelse
Fritidsbolig.
BRA: 80 m2.
P- rom: 80 m2.
Type rom: P- rom: Hall, gang, wc-rom, bad, 2 soverom, kjøkken/stue.
Anneks.
BRA: 24m2.
P- rom 24m2.
Type rom: P-rom: Stue, 2 soverom.

VERDAL, 06.05.2022

Torbjørn Haddal
Telefon: 00 00 00 00

Oppdr. nr: 78

Befaringsdato:

Side: 2 av 2

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Lokalmegleren NT AS
Adresse Sveplassen 14
Postnr. 7632 Sted Åsenfjord

Oppdragsnr. 71220137

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja Avdødes navn
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja Navn hjemmelshaver
Når kjøpte du boligen? 2021 Hvor lenge har du bodd i boligen? 0 Har du bodd i boligen siste 12 ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring? Frene Forsikring Polise/avtalnr. 1140992
Selger 1 Fornavn Etternavn Jse eiendom as

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn Øra-Bygg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Dette er ny hytte som er bygd av Øra-Bygg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar Dokumentasjon ifølge Tek17

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar Levanger Kommune

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn Proff-Rør
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny installasjon 2021

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats ☐ Vet ikke
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Kommentar

44

45

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks- måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Før øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:
<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:
buysure.no/boligselgerforsikring

☐

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

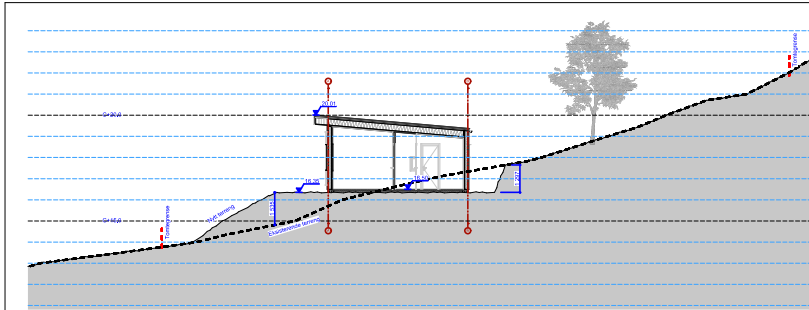
☐

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

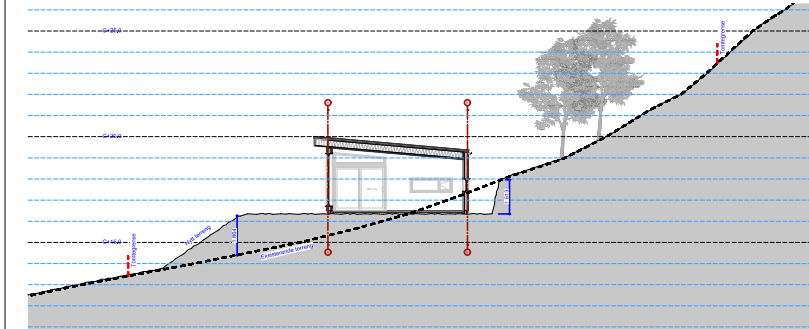
☒

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

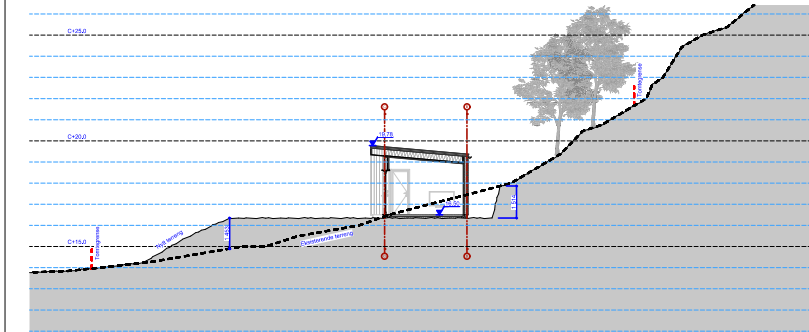
Opprettet: 19/05/2022 08:22:34 (EES-versjon: 2)



1:200 M9 1

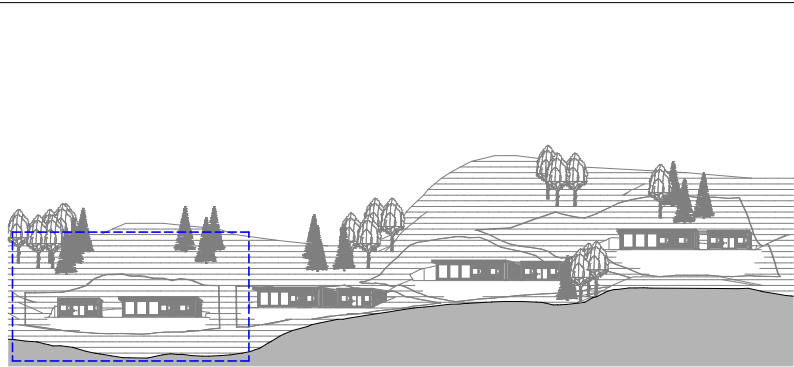


1:200 M9 2

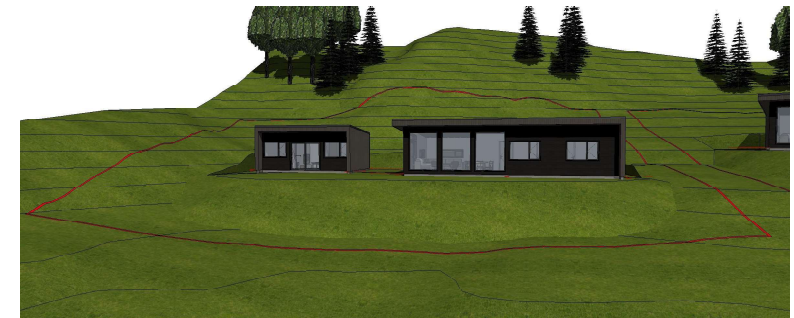


1:200 M9 3

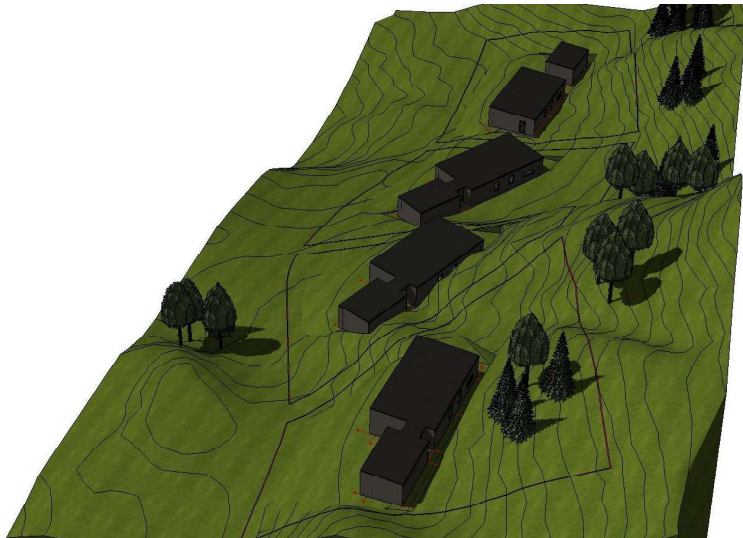
Lilleby Tegnemark - Hustadlandet 197 - 7870 Indreby - Anticimex@lillebytegnemark.no - 89721970 - Opp nr 028 325 210



1:750 M6-9

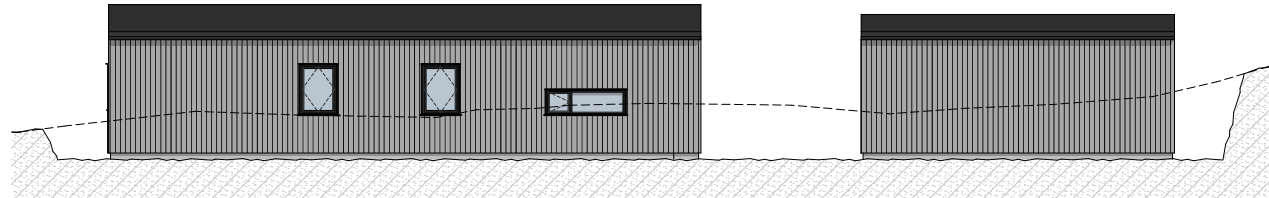


Prosjekt: Hytte, Djupvika - Asen		Kontroll prosjekt:	
Tilbestiller: Jiro Eiendom AS Kjerhaugvegen 4 B 7653 Verdal		Sign.: KWL	Kontroll: KWL
Prosjektleder: Lilleby Tegnemark AS Hustadlandet 197 7870 Indreby		Gnr./Bnr./Festn. nr. .	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.05.2021	
Tegning: Terrengsnitt M9		Målestokk: 1:200, 1:750	Rev. A30-04
		Tegningsnr.:	.

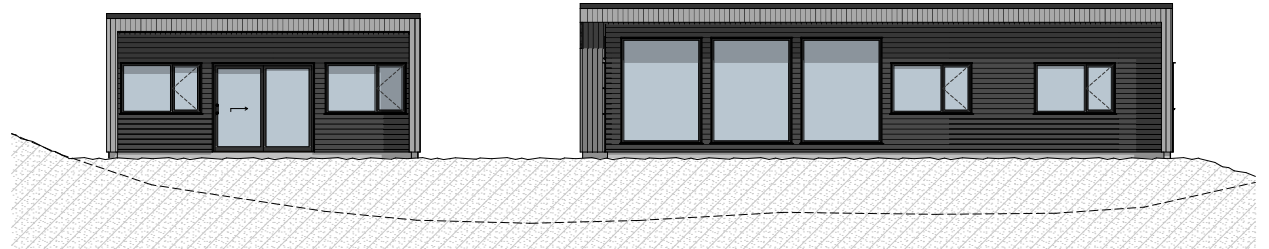


Prosjekt: Hytte, Djupvika - Asen		Kontroll prosjekt:	
		Sign.:	Kontroll:
		KWL	KWL
Tilskriver: Jiro Eiendom AS Kjerhaugvegen 4 B 7653 Verdal		Gnr./Bnr./Festn.: -	
Prosjektleder: Lilleby Tegnekontor AS Hustadlandet 197 7670 Indreøy			
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Date: 02.05.2021	
Tegning: Terreng 3D M6-M9		Målestokk: 1:252,353	
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A30-09	

Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kontakt@lillebytegnekontor.no - 87721970 - Org.nr 826 375 210



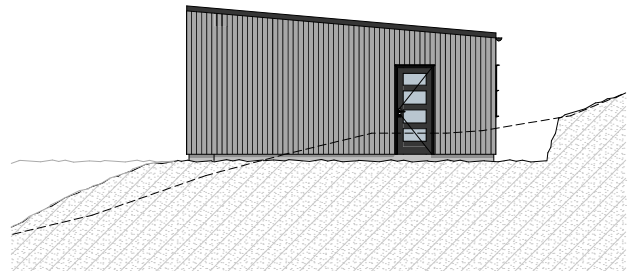
1:100 M9 Fasade Nord-Vest



1:100 M9 Fasade Sør-Øst



1:100 M9 Fasade Sør-Vest

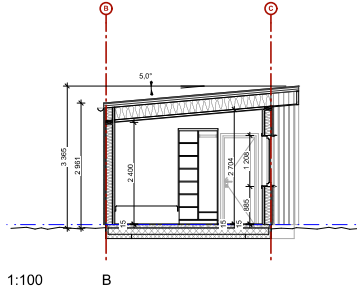
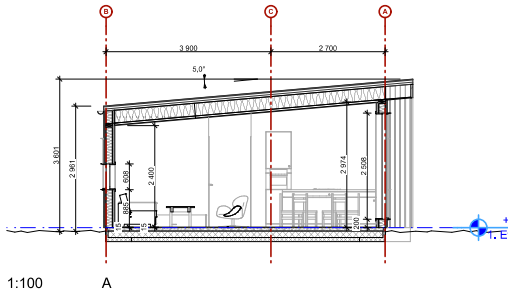


1:100 M9 Fasade Nord-Øst

----- Eksisterende terreng - ca 1m ut fra fasadeliv.
Nytt terreng - ca 1m ut fra fasadeliv.

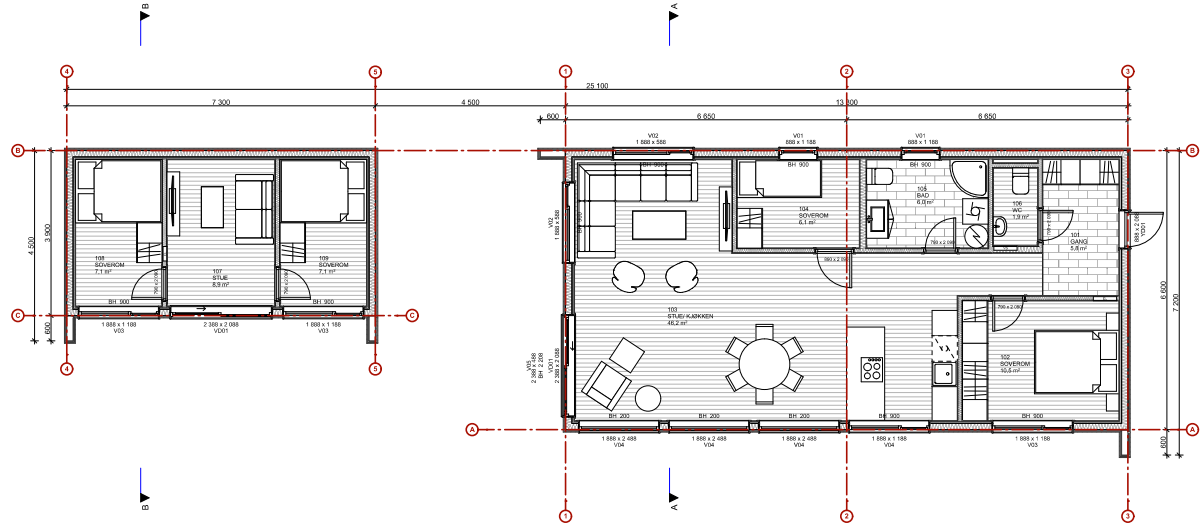
Prosjekt		Kontroll prosjekt	
Hytte, Djupvika - Asen		Sign.: KWL	Kontroll: KWL
Tilskriver: Jiro Eiendom AS Kjerhaugvegen 4 B 7653 Verdal		Gnr./Bnr./Festn.: -	
Prosjektleder: Lilleby Tegnekontor AS Hustadlandet 197 7670 Indreøy			
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke			
Tegning: M9 Fasader		Date: 02.05.2021	
		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A40-04	Rev.: -

Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kontakt@lillebytegnekontor.no - 87721970 - Org.nr 826 375 210



Prosjekt: Hytte, Djupvika - Åsen		Kontroll prosjekt:	
Tilskriver: Jiro Eiendom AS Kjærhaugvegen 4 B 7653 Verdal		Sign.: KWL	Kontroll: KWL
Prosjektleder: Lilleby Tegnekontor AS Hustadlandet 197 7670 Indreøy		Gnr./Bnr./Festn.: .	
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.05.2021	
Tegning: Snitt A og B		Målestokk: 1:100	Rev.: .
Tegningsnr.: A30-1		.	

Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kontakt@lillebytegnkontor.no - 87721970 - Org.nr 826 375 210



Areal	Hytte	Anneks	Sum
BRA	79,6m²	23,9m²	103,5m²
BYA	90,0m²	30,0m²	120,0m²

Prosjekt: Hytte, Djupvika - Åsen		Kontroll prosjekt:	
Tilskriver: Jiro Eiendom AS Kjærhaugvegen 4 B 7653 Verdal		Sign.: KWL	Kontroll: KWL
Prosjektleder: Lilleby Tegnekontor AS Hustadlandet 197 7670 Indreøy		Gnr./Bnr./Festn.: .	
© Alle rettigheter tilhører utøvere for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.05.2021	
Tegning: Plan M9		Målestokk: 1:100	Rev.: .
Tegningsnr.: A20-2		.	

Lilleby Tegnekontor - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kontakt@lillebytegnkontor.no - 87721970 - Org.nr 826 375 210



Levanger kommune

Utskriftsdato: 03.05.2022

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER
Telefon: 74 05 25 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Levanger kommune

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sveplassen 14, 7632 ÅSENFJORD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Levanger kommune
Postboks 130
7601 Levanger
Tlf: 7405 2500
E-post: postmottak@levanger.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Gnr:	244	Bnr:	117	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Sveplassen 14, 7632 ÅSENFJORD						

Det foreligger ferdigattest som følger vedlagt.
Ja ☐ Nei ☒

Det foreligger midlertidig brukstillatelse som følger vedlagt.
Ja ☐ Nei ☒

Merknader

Elendomsdata (Grunneiendom)			
Bruksnavn		Beregnet areal	922.4
Etablert dato	29.04.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	14.10.2021	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående

☐ Under sammenstling

☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:
- ☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkeløringskrav

Frist retting:

Forretninger

Bruksstifelle	Forr.dato	Kom. sakref.	Tingl.status	Involverte
Forretningsstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	29.04.2021	2021/1605	Tinglyst	244/1 (-922,4), 244/117 (922,4)
Oppmålingsforr.	29.04.2021		29.04.2021	

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7050955.01	592494.67	Ja		922.4	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
USE EIENDOM AS	Hjemmelshaver (H)	Venusvegen 1	
S919825456	1/1	7652 VERDAL	

Adresse

Vegadresse: Sveplassen 14 Adressetilleggsnavn:

Poststed	7632 ÅSENFJORD	Kirkesogn	09150207 Asen
Grunnkrets	408 SKJESOL	Tettsted	
Valgkrets	23 Asen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300900097		Fritidsbygg/hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	29.06.2021
2	300900120		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	29.06.2021

1: Bygning 300900097: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 29.06.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	79,6
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	79,6

Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	90
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.06.2021	01.07.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Sveplassen 14	H0101	244/117	79,6	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	79,6	79,6	0	0	0

2: Bygning 300900120: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 29.06.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	23,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har hels	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	30
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.06.2021	01.07.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Annet enn bolig		H0101	244/117	23,9	3	0	0	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	23,9	23,9	0	0	0



Levanger kommune

Adresse: Postboks 130, 7601 LEVANGER
Telefon: 74 05 25 00

Utskriftsdato: 03.05.2022

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Levanger kommune
---------	---	-------------------------

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	244	Bruksnr.	117	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Sveplassen 14, 7632 ÅSENFJORD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner

☒ Reguleringsplaner

☒ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner under bakken

☒ Reguleringsplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

☒ Bebyggelsesplaner over bakken

☒ Midlertidige forbud

☒ Kommunedelplaner under arbeid

☒ Reguleringsplaner over bakken

☒ Reguleringsplaner bunn

☒ Bebyggelsesplaner

☒ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Id	L2008018
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.04.2011
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5037/Plan/vedtaksdokumenter/L2008018-8.pdf

Delarealer	Delareal	922 m²
	Arealbruk	Spredt boligbebyggelse,Framtidig
	Områdenavn	SB01

Kommuneplaner under arbeid

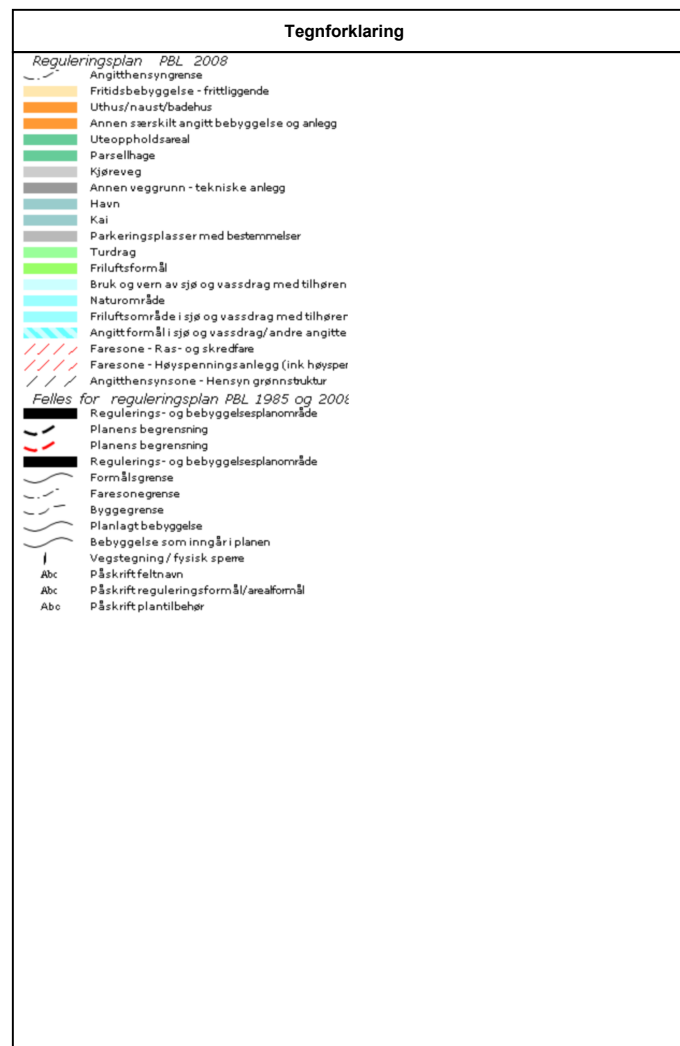
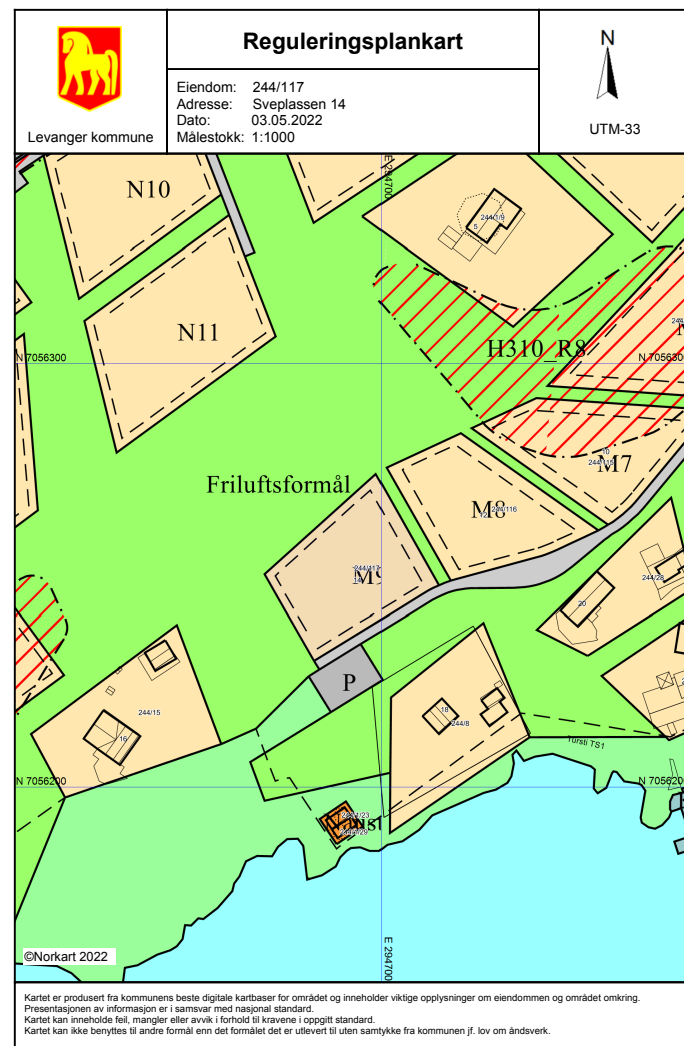
Id	L2021005
----	----------

Navn	Kommuneplanens arealdel
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Id	L2010009
Navn	Djupvika hyttefelt
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.2018
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5037/Plan/gjeldendebestemmelser/L2010009-B.pdf

Delarealer	Delareal	922 m²
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn	M9



§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12.7 NR. 1)

§ 4.1 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Bebyggelsen skal plasseres innenfor anviste byggegrenser.

Hyttetomter kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) 90 m2. Bebyggelsen skal ligge lavest mulig i terrenget og kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 4,0 m over planert terreng ved bygningens høyeste fasade. Hytter tillates oppført med flatt tak eller saltak/ pulttak med maksimal mønehøyde på 5,8 m over planert terreng ved bygningens høyeste fasade. Grunnmurshøyde til planert terreng ved bygningens høyeste fasade skal ikke overstige 1,0 m. Hovedmoneretningen skal ligge langs terrengkotene.

I tillegg tillates uthus/anneks med maksimalt samlet bebygd areal (BYA) = 30 m2. Anneks og hytte kan forbindes med takoverdekning som inngår i BYA. Takoverdekningen kan innglases.

På tomter med veiatomst kan parkeringsplass i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 15 m2

Terrasser kan i tillegg tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m2.

Kledning av vegger og tak skal fortrinnsvis utføres i naturmaterialer. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås.

For tomter med umiddelbar nærhet til bratte skrenter og stup der det er fare for fallskade skal terrasser, naturlige uteoppholdsarealer og atkomstsituasjon sikres med tilstrekkelig høye rekkverk.

For tomtene M-6 og N-22 settes det krav til flatt tak og at gesimshøyde ikke overstiger golvnivå for eksisterende hytter på eiendommene henholdsvis 244.78 og 244.72. For tomtene S-3, S-4, S-5 og S-6 settes det krav til flatt tak.

For tomtene D-1, D-5, D-6, D-7, D-8, D-14, D-15, M-8 og M-9 settes det krav om at stabilitetsvurdering skal følge søknad om tillatelse til tiltak. (PBL §12.7 nr. 11)

Målsatt situasjonsplan og terrengsnitt skal følge byggesøknaden, og disse skal vise registrert vegetasjon og terreng samt endringer som følge av tiltaket.

§ 4.2 Steinbrudd og massetak

Området SM01 er regulert til steinbrudd og massetak for uttak av masser til oppføring av moloer på planområdet.

I området kan det drives masseuttak og det kan drives med sprenging av fjell og større stein innenfor formålsgrensene.

Innenfor formålsområdet kan det i tilknytning til masseuttaket etableres midlertidige bygninger, anleggsveier og andre anlegg som er nødvendig for driften.

Anbefalte grenseverdier for støy iht. T-1442 skal overholdes. Støylene virksomhet skal

3

utføres mellom kl. 07.00 og kl. 18.00 på hverdager. Sprengning kan skje mandag til fredag kl. 10.00-16.00. Det kan foretas maksimalt 10 sprengninger i uttaket.

Ved avsluttende skråninger mellom uttaksgrense og drivkant skal maksimal skråning være 1:2.

Område regulert til masseuttak skal etter endt uttak istandsettes til naturtomt. Alle istandsettingsarbeider skal gjennomføres innen ett år etter at feltet er ferdigdrevet. Matjord, humuslag og organiske masser som graves bort for drift av uttaksområdet skal lagres for senere bruk i istandsettingen.

Dersom det avdekkes forurensede masser innenfor planområdet skal disse graves opp og leveres godkjent deponi, og det skal utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn som leveres kommunen for gjennomføring av tiltak. Ved evt. innfylling av inerte masser skal det kum brukes rene masser.

Støvflukt fra anlegget skal begrenses ved at ikke unødvendig mye masser blir avdekket. Tiltak for støvflukt skal iverksettes umiddelbart dersom det oppstår støvflukt fra anlegget som er til skade og sjenanse for naboer.

Uttaksområdet skal til en hver tid være forsvarlig sikret for folk og dyr. Om nødvendig må sikring foretas med gjerde. Ved adkomsten til området skal det være lasbar bom eller kjetting.

§ 4.3 Naust

Naust tillates oppført innenfor viste byggegrenser. Naustene skal tilpasses byggeskikken til eksisterende naust på planområdet. Maksimalt bebygd areal (BYA) per naust er 25 m2. Bebyggelsen skal ha saltak med maksimal gesimshøyde 2,5 meter og maksimal mønehøyde 4,0 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Naustene skal bygges sammenhengende og med moneretning på tvers av strandlinjen og med takvinkel mellom 30 og 35 grader. Bygningene skal ikke innredes til varig opphold eller overnatting.

Veggekledning skal utføres i tre. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås.

§ 4.4 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (område for offentlig trafø)

Trafostasjoner skal plasseres som vist i plankartet. Maksimal mønehøyde er 2,5 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Bebyggelsen tillates flyttet inntil 5 meter fra anvist plassering. Trafostasjoner skal utføres i materialer som gir en mørk og matt fargevirkning.

§ 4.5 Uteoppholdsareal (lekeareal/ballplass)

Det skal etableres et sentralt fellesområde med arealer for lek og ballspill.

Lekeplass utrustes med minimum tre element, for eksempel huske, sandkasse og benk. Lekeapparatene skal tilfredsstillende gjeldende sikkerhetsforskrifter. Det kan i tillegg etableres baner for ballspill. Evt. ballbinge skal utføres i materialer som gir lavest mulig støygenerering.

§ 4.6 Parsellhage

Området skal holdes åpent. Det kan etableres parsellhager for frukt og grønt innenfor

4

området.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKN. INFRASTRUKTUR (PBL §12.7 NR. 11)

§ 5.1 Kjøreveg

Veier skal anlegges som vist på plankart. Store skjæring og fyllinger skal unngås. Viste veier og stikkveier inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Veistengning skal etableres ved innkjøringen til planområdet.

Vei som legges langs bekk som er markert i plankartet skal sikres mot oversvømmelse der det er nødvendig. Evt. kanter mot bekk skal utføres i naturstein. Der veien krysser bekken skal bekken legges i rør som dimensjoneres etter største vannstand.

Privat vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) til planområdet skal utbedres gjennom siktrydding (vegetasjon og terreng), utvidelse av profil etter behov.

§ 5.2 Annen veggrunn (tekniske anlegg)

Annen veggrunn skal anlegges innenfor formålsgrensen.

§ 5.3 Havn (småbåthavn landanlegg)

Nødvendig infrastruktur på land for småbåthavn kan anlegges innenfor formålsgrensen.

I forbindelse med småbåthavna tillates oppført fyllingsstasjon for drivstoff. Ved planleggingen av fyllestasjon for drivstoff må det tas hensyn til kravene i "Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen". Søknaden skal videre inneholde en miljøfaglig vurdering som viser evt. konsekvenser av båtliv og fylling av drivstoff på badestrand i Sørvika. (PBL §12.7 nr. 11)

Avfall skal håndteres i tråd med avfallsforskriften. Det skal etableres mottaksordning for avfall fra fritidsbåter, både vanlig avfall, kloakkavfall og farlig avfall.

§ 5.4 Kai

Kai for småbåter anlegges som vist i plankart.

§ 5.5 Parkeringsplasser (på grunnen)

Parkeringsplasser for hytteiere uten veiatomst skal anlegges som vist i plankart. Parkeringsplasser inne på tomtene skal omsøkes i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Minst 2 av gjesteparkeringsplassene ved innkjøringen til planområdet skal tilrettelegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede. Minst 2 av gjesteparkeringsplassene ved begynnelsen av turstien til bevertingssted i Sørvika skal tilrettelegges, reserveres, merkes og skiltes for bevegelseshemmede.

§ 5.6 Båtopplag

Arealet kan benyttes for vedlikehold, vinterlagring av båter og parkeringsplasser for båteiere. Båtopplag skal legges ned i terrenget og det skal etableres vegetasjon som skjerming som vist i plankart.

5

Det skal etableres spyleplass med tett dekke og sandfangskum som samler opp faststoff fra høytrykksspyling av båtskrog. Det skal settes opp mottakspunkt for kildesortering og behandling av farlig avfall.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12.7 NR. 1)

§ 6.1 Turdrag (med turstier og badeplass)

Det skal etableres en tursti som vist i plankart.

Stien skal ha tilstrekkelig bredde for bruk av rullestol. Belegning skal utføres med fin grus. Det skal etableres punktvis belysning.

Vei fra handicapparkering i Sørvika til bevertingssted på molo skal kunne brukes av rullestolbrukere og ikke ha stigning brattere enn 1:10. Anbefalte stigningsgrader for rullestol skal ellers overholdes der terrenget gjør det mulig (PBL §12.7 nr. 4). Tursti skal ikke være åpen for alminnelig motorferdsel, men nødvendig varelevering og tilbringertjenester til småbåtanlegg/bevertingssted tillates. Tursti skal for denne strekningen dimensjoneres for slik trafikk, og skal også kunne brukes som anleggsvei i byggeperioden.

Det skal settes opp benker som angitt i plankart. Et motested med benker og utegrill skal etableres mellom turstien og stranda nedenfor sentralt fellesområde. Det åpnes for å etablere sandvolleyballbane på stranda.

Det tillates oppført ett båtslipp, som etableres som vist i plankart.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Friluftsfornal (PBL §12.7 nr. 1)

Innenfor regulert friluftsområde kan det ikke settes i verk tiltak som hindrer allmennhetens ferdsl eller bruk av området som friluftsområde. Gjerder eller andre hinder for fri passasje tillates ikke. På området kan det anlegges gangstier som angitt i plankart. Evt. trapper og rekkverk skal være robuste samtidig som de harmonerer med naturpreget. Vesentlige terrenginnrep skal unngås.

Bebyggelse som tilhører gårdsbrukets hovedanlegg skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Det tillates maksimalt to etasjer i tillegg til loft og kjeller/sokkel. Bebyggelsen skal utføres i samme materialer og innenfor samme typologi som eksisterende gårdsbruk, og den skal ha saltak.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL §12.7 NR. 1)

§ 8.1 Molo

Det legges til rette for etablering av en mindre molo på vestsiden av vika, i forbindelse med kai og båtslipp. Molo skal utføres som plastrt steinmolo eller flytemolo.

§ 8.2 Naturområde (bekk med tilhørende kantsone)

Smeltevannsbekken som går gjennom området skal ikke hindres og det skal ikke plasseres

6

bebyggelse innenfor området. Der hvor bekken passerer vei eller stikkvei skal den legges under i rør. Naturlig kantvegetasjon skal beholdes innenfor området.

§ 8.3 Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjøen er angitt i plankart. Det er ikke tillatt å anlegge flytebrygger og fortoyingssteder innenfor området. Båtrafikk skal unngås, bortsett fra nødvendig trafikk til innregulert kai og slipp. Høyeste tillatte hastighet for båtrafikk settes til 5 knop.

I tilhørende strandsone tillates ikke privatiseringstiltak, som f. eks. oppføring av kaier, flytebrygger, slipp eller annen bebyggelse som ikke er medtatt i reguleringsplan.

§ 8.4 Kombinert formål: Småbåthavn/bevertning
Det legges til rette for etablering av småbåthavn for ca. 100 båter, med tilhørende flytebrygger og molo på østsiden av planområdet. Molo skal utføres med tilstrekkelig åpning for gjennomstrømming av vann. Molo skal utføres som plastret steinmolo eller flytemolo eller en kombinasjon av disse to. Det kan etableres flytende bølgedempere innenfor formålet. Molo og flytebrygger skal plasseres innenfor byggegrense i sjøen.

For tiltak i sjø settes i verk, herunder utfylling, mudring, utgraving, legging av ledninger/ rør og utlegging av flytebrygger, kreves det tillatelse etter "Lov om havner og farvann" og andre relevante lover/ forskrifter.

Søknad om tillatelse til tiltak skal inneholde beskrivelse som redegjør for byggemåte, masseberegninger for molo samt en faglig begrunnet vurdering av sjøbunnens bæreevne ved planlagt tiltak (grunnforhold).

Søknad skal vise høydeberegninger av steinmolo som tar hensyn til havnivåstigning og stormfloberegninger. For flytemolo skal søknad vise nødvendig høyde og volum beregnet ut fra dimensjonerende bølgehøyder. (PBL §12.7 nr. 11)

Enkelt bevertningssted med mulighet for utleie av rom tillates oppført på moloen på østsiden av planområdet (hovedmolo). Bevertningsstedet skal plasseres innenfor byggegrense. Eventuell uteservering og støyende utstyr skal plasseres slik i forhold til restaurantbygg at man oppnår mest mulig støyskjerming for nærliggende hyttenaboer. Anbefalte grenseverdier iht. T-1442 skal overholdes. Støyvurdering skal følge byggesøknad. (PBL §12.7 nr. 11)
Maksimalt bebygd areal (BYA) for bevertningssted er 150 m2. Bevertningssted skal ha flatt tak og gesimshøyde skal ikke overstige 3,0 m over golvnivå. Bebyggelsen skal sikres mot vanninntrenging ved høyeste dimensjonerende stormflo. Veggkledning skal utføres i stein eller betong. Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt fargevirkning. Skarpe og lyse farger, store kontraster og blanke materialer skal unngås. Bygningen skal bygges etter prinsippene for universell utforming og den skal gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede. (PBL §12.7 nr. 4)

§ 9 HENSYNSSONER (PBL §12.7 NR. 4)

§ 9.1 Faresone R1: Ras- og skredfare
For bebyggelse og anlegg som plasseres innenfor angitte faresone for ras skal det for tiltak utføres sikringstiltak som gjør at sonen tilfredsstiller sikkerhetsklasse S3.

BS 7

§ 9.2 Faresone R2: Ras- og skredfare
Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresone for ras.

§ 9.3 Faresone R3-9: Ras- og skredfare
For bebyggelse som plasseres innenfor angitte faresoner for ras skal det med byggesøknad følge vurdering av skråningsstabilitet og fare for steinsprang for å sikre at sonen tilfredsstiller sikkerhetsklasse S2.

§ 9.4 Faresone EL1, EL4 og EL6-8: Sikringsone høyspenningsanlegg (inkludert høyspentkabler)
Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresoner for høyspenningsanlegg.

§ 9.5 Hensynssone grønnstruktur (bekk)
Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor hensynssone for bekk. Nærliggende bebyggelse skal sikres mot evt. vanninntrenging ved høy vannstand. Nødvendige kanter og murer skal utføres i naturstein. Bekk skal legges i rør under kryssende veier og avkjørsler.

§ 9.6 Infrastruktursone EL2, EL3 og EL5 (rekkefølge for høyspent i kabelgrøft)
Bebyggelse skal ikke plasseres innenfor angitte faresoner for høyspenningsanlegg. Faresonene utgår etter omlegging av luftlinje til kabelgrøft.

§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12.7 NR. 10)

§ 10.1 Generelt
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning og kommunikasjon (adkomstvei, stier, parkering) være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

§ 10.2 Utbyggingsrekkefølge
For hyttetomter S-2, D-1 og D-4 tom. D-15 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-l) tas i bruk når vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) er utbedret med siktrydding (vegetasjon), motelommer ved krappeste svinger og rekkverk.

For hyttetomter M-1 tom. M-9 og F-3 tom. F-5 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-l) tas i bruk når vei fra Undlinan (gnr./bnr. 242/41) er utbedret ytterligere med siktrydding (pigging og evt. sprenging), evt. utvidelse profil, motelommer, kurveutretting og omlegging av trasé og etablering av p-plasser ved Nordheim (gnr./bnr. 244/02). Ny vei med tilhørende parkeringsplasser (M-feltet) skal også etableres før bruk av tiltak tillates på tilliggende tomter.

For hyttetomter N-1 tom. N-26, D-2, D-3, F-1 og F-2 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-l) tas i bruk når elforsyningsanlegget er utbedret med nye trafoer, i tillegg til at vei fra Undlinan skal være ferdig utbedret. Ny vei med tilhørende parkeringsplasser (N-feltet) skal også etableres før bruk av tiltak tillates på tilliggende tomter.

For hyttetomter MV-1 tom. MV-7, S-1, S-3 tom. S-11, L-1 tom. L-13 og H-1 tom. H-9 kan tiltak som krever søknad og tillatelse jf. PBL § 20-1 (a-l) tas i bruk når fellesområde FO-1 og tursti TS-1 er opparbeidet, i tillegg til at vei fra Undlinan og elforsyningsanlegg skal være ferdig utbedret. Nye veier med tilhørende parkeringsplasser (MV-feltet, S-feltet, L-feltet og

BS 8

H-feltet) skal også etableres før bruk av tiltak tillates på tilliggende tomter.

BS 9

- Frittstående garasjer i tilknytning til boliger innenfor bebyggelse og anlegg og som ligger ved kommunal veg eller felles adkomstveg, kan plasseres med portvegg minimum 5,0 meter fra vegkant eller sidevegg 2,0 meter fra vegkant.
- 1.5.4 **Hyttebebyggelse**
Fradelte hyttetomt kan være maksimalt 1,5 dekar. Hver hyttetomt eller feste kan bebygges med kun en hytteenhet.
Hytteomt kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 120 m².
Hytteomt med vegadkomst kan bebygges med maksimalt bebygd areal (BYA) = 135 m², der en parkeringsplass på 15 m² inngår i maksimalt bebygd areal.
Innenfor disse arealgrensene tillates i tillegg til hytte også oppført uthus og annekse. Uthus kan eventuelt oppføres sammen med garasje.
Hytte og annekse skal danne en hytteenhet og avstanden mellom disse skal ikke være mer enn 4,0 meter.
Størrelsen på hytte kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 90 m², og uthus/garasje eller annekse kan være maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
Terrasser kan i tillegg til totalt bebygd areal på 120/135 m², tillates med maksimalt bebygd areal (BYA) = 30 m².
Hyttebebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 3,5 m og maksimal monehøyden på 5,5m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
Bebyggelsen skal tilpasses landskapet og nærliggende bebyggelse.
Maksimalt bebygd areal kan gjennom reguleringsplan settes lavere ut fra spesielle landskaps-, miljø-, kultur- og friluftsverdier.
- 1.5.5 **Naust**
Monehøyden for naust skal være maksimalt 4,5 m ved sjø og 3,5 m ved ferskvann over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Naust skal ha takvinkel mellom 25 og 35 grader.
For naust i tilknytning til sjø tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 30m² med maksimal bredde 5 m regnet til utvendig kledning. For naust i tilknytning til ferskvann tillates maksimalt bebygd areal (BYA) = 20m² med maksimal bredde 3,5 regnet til utvendig kledning.
Naustplassering skal tilpasses terrenget og males i naturtilpassede farger.
- 1.5.6 **Campingplasser**
Campingplassene på eiendommene Tuset nordre 1721/64/1, Midtholmen nordre 1721/216/2 og Volen nedre 1721/131/3 kan ikke bebygges med faste installasjoner som beslaglegger dyrka mark. Viss campingvirksomheten opphører skal arealet tilbakestilles til LNF-område.
- 1.5.7 **Parkering**
I reguleringsplaner eller søknader om tillatelse skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes parkeringsplasser og manøvreringsareal som dekker følgende krav;
- | Type bebyggelse | Antall p-plasser |
|---|--------------------|
| Enebolig/tomannsbolig | 2,0 pr. boligenhet |
| Rekkehus /boliger med 3 eller flere enheter | 1,5 pr. boligenhet |
| Hybler | 1,0 pr. boligenhet |
| Fritidsbolig m/vegadkomst | 1,0 pr. hytteenhet |

- | Industri/Lager | 1,0 pr. 100 m ² BRA (bruksareal) |
|--|---|
| Forretning/kontor | 1,0 pr. 50 m ² BRA (bruksareal) |
| Hotell/restaurant/kafe/forsamlingslokale | 1,0 pr. 25 m ² BRA (bruksareal) |
| Skoler/barnehager/helseinstitusjoner | 1,5 pr. ansatt |
- Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler skal i henhold til behov avsettes på eget område.
Minimum 5 % av parkeringsplasser i tilknytning til felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.
Gjennom reguleringsplan kan det fastsettes andre parkeringskrav dersom forholdene gjør dette påkrevet eller dersom planen omfatter annen type bebyggelse.
- 1.5.8 **Leke- og uteoppholdsareal**
I reguleringsplaner skal det dokumenteres at det på eget område eller fellesområde kan avsettes leke- og oppholdsareal som dekker følgende krav;
- I boligområdene skal det avsettes minimum 50 m² felles eller offentlig uteareal pr. boligenhet.
 - Boligområder med 5 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 100 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til småbarnslekeplass på minimum 150 m².
 - Boligområder med 25 eller flere enheter skal innenfor en avstand på 250 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til områdelekeplass på minimum 1,5 dekar.
 - Boligområder med 100 eller flere boligenheter skal innenfor en avstand på 400 m fra boligbebyggelsen, sikres sammenhengende areal til ballfelt på minimum 1,5 dekar.
 - Gjennom reguleringsplan for fortettingsprosjekt spesielt i bykjernene kan det fastsettes andre krav til leke- og uteoppholdsareal, som ligger innenfor rammen om at minste uteoppholdsareal (MUA) = 20 % av bruksarealet (BRA) for bebyggelsen på tomten og at minst 50 % av MUA skal ligge på bakkeplanet.
 - Areal for lekeplasser skal ha hensiktsmessig lokalisering og utforming, ha tilfredsstillende støyforhold på maksimalt 55 Lden, ha solrik beliggenhet og være skjermet for sterk vind, forurensning, sterke elektromagnetiske felt og trafikkfare.
 - Deler av områdelekeplasser skal være universell utformet.
 - Ved eventuell omdisponering av areal som i planer er avsatt til felles uteoppholdsareal eller friområde og er i bruk eller egnet for lek, skal det skaffes fullverdige erstatningsareal.
- 1.5.9 **Universell utforming**
Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for reguleringsplaner og søknad om tiltak. Det publikumsrettede fysiske miljø skal planlegges og opparbeides slik at bygninger og anlegg er tilgjengelig for alle. Det skal dokumenteres hvordan universell utforming ivaretas.
- 1.5.9a *Planer for utbygging skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at bebyggelse og anlegg er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse. Det skal legges til rette for brukervedvirkning for å identifisere problemer og kvalitetssikre løsninger.*

- 1.5.10 **Skilt- og reklameinnretninger**
Skilt og reklameinnretninger skal ha moderat størrelse, utforming og farge, og skal harmonere med bygningen og miljøet for øvrig. Den skal plasseres på veggflaten, og det tillates ikke plassering på tak, mone eller over gesims. Blinkende eller bevegelige skilt/reklameinnretning tillates ikke.
Skilt skal ikke dekke mer enn ¼ av bygningens horisontale fasadelengde, begrenset til 4 meter, eller en rimelig del av fasaden som virksomheten disponerer. Samlet areal skal ikke overskride 8 m². På fredede eller bevaringsverdige bygninger skal maksimum størrelse være 1,0 m². Der det er flere virksomheter med samme inngang skal det være et felles ensartet skilt.
Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 meter og skal ikke ha lavere høyde over fortau/gang- og sykkelveg enn 2,5 meter.
Skilt- og reklameinnretninger må ikke virke skjemmende eller sjenerende i seg selv, i forhold til omgivelsene eller for trafikken, eller i strid med ønsket utvikling i kommunen. Innretning som antas å medføre fare kan kreves fjernet ved pålegg fra kommunen.
- 1.6 **Miljø, fare, estetikk m.m. (§ 11-9, nr. 6)**
- 1.6.1 **Støy og annen forurensning**
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved planlegging og bygging av bebyggelse til støyfølsom bruk (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager) og for støvende virksomhet. For innendørs støynivå gjelder teknisk forskrift.
- I områder med støyvarselkart skal det innenfor rød sone ikke tillates oppført ny bebyggelse til støyfølsom bruk. Gjenoppbygging, ombygging og utvidelse av eksisterende bebyggelse til støyfølsom bruk kan tillates, der det kan framlegges støyfaglig utredning som viser hvordan tilfredsstillende innendørs og utendørs støynivå kan oppnås. Utbygging som medfører økning i antall enheter skal ikke tillates.
- I områder med støyvarselkart skal det innenfor gul sone gjennomføres støyfaglig utredning før området kan vurderes utbygget med ny bebyggelse til støyfølsom bruk.
- Nye utbyggingsområder for boliger, hytter, campingplasser, institusjoner og permanente arbeidsplasser skal ikke plasseres innenfor sone som har magnetfelt større enn 0,4 mikrotelsa.
- 1.6.2 **Flom**
For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i flomutsatte områder, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde for 200 – årsflom + 0,5 meter.
- For ny bebyggelse og større tilbygg over 25 % av eksisterende bygg i områder ved sjøen hvor stormflo er dimensjonerende for havnivået, skal bebyggelsens grunnmurshøyde eller laveste golvnivå ha minimum kotehøyde på 3,2 m.

- 1.6.3 **Estetikk**
Bebyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske skjønnhetshensyn mht. plassering, harmonisk utforming og materialbruk. Dette gjelder både for tiltaket i seg sjøl og i forhold til omgivelsene.
Ved nybygging innen eksisterende utbyggingsområder skal det legges vekt på at ny bebyggelse tilpasser seg strøkets karakter mht. plassering i forhold til vei, gate, plass, og i forhold til bygningsvolum, proporsjonering, høyde, takform, materialbruk m.v.
- 1.6.3a *Nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet, kulturlandskapet og den tradisjonelle byggeskikken. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging, og fremme gode gate- og uterom. I særlig eksponerte områder skal det tas ekstra hensyn.*
- 1.6.3b *Større byggevolum i sentrumsområder bør utformes slik at bygningene blir oppbrutt i volum og fasade. I næringsområder skal parkeringsanlegg, område for varelevering og lagringsplass ute, skjermes med bygninger og beplantning. I områder som har mer sammensatt bebyggelse må ny bebyggelse vurderes i sammenheng med det nærmeste naboskap, og bidra til at området får et helhetlig preg.*
- 1.6.3c *Ved nybygging/ombygging skal det dokumenteres at ansvarlig utbygger har gjennomført en estetisk vurdering av bygget i seg selv og i forhold til omgivelsene.*
- 1.7 **Bevaringsverdig bygninger og miljø (§ 11-9, nr. 7)**
For bygning som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdier ved endring av bestående bygning eller oppussing av fasade. Med sikte på bevaring og /eller gjenoppretting av bygningens karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasader, vinduer og dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.
- 1.7.a *Før ombygging eller riving av eldre SEFRAC registrerte bygninger godkjennes, skal det innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet (fylkeskommunen).*
- 1.7.b *Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkeltanlegg og bevaringsverdige områder skal sikres. Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing.*
- 1.7.c *Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 skal oppfylles på reguleringsplannivå. Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatiske fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnet eller dens sikringssone. Alle tiltak som vil eller kan berøre slike kulturminner skal legges fram for kulturminnemyndigheten for godkjenning.*

1.8 Avklaring og oppfølging i videre reguleringsarbeid (§ 11-9, nr. 8)

1.8.1 ROS-analyse
Risiko- og sårbarhetsanalyser om relevante forhold skal inngå i reguleringsplaner for utbygging. Analysens omfang tilpasses hver enkelt sak.

1.8.1a Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det påses at risiko- og sårbarhetsanalyse gjennomføres for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

1.8.1b Risiko og sårbarhet vurderes i forhold til naturfarer samt menneske- og virksomhetsbaserte farer, og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin sjekkliste skal legges til grunn. Analysen skal vurdere sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.

1.8.2 Barn og unge
Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging skal legges til grunn for reguleringsplaner. Konsekvensene for barn og unges oppvekstmiljø skal beskrives og vurderes særskilt. Planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn og unge som part blir ivare tatt. Det skal sikres et oppvekstmiljø som inneholder fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter. Det skal tas spesielt hensyn til trafikksikre snarveger, gang- og sykkelforbindelser og gode og varierte aktivitetsområder.

1.8.2a Ved arealplanlegging generelt og ved planleggingen av bygg og anlegg for barn og unge, skal barn og unges behov være grunnleggende for utformingen. Områder som er spesielt egnet for eller tilrettelagt for barn og unges fritidsaktiviteter, skal vurderes strengt i forbindelse omdisponeringer av areal.

1.8.2b Innenfor boligområdene skal det avsettes tilstrekkelig og godt egnet uteareal til lek og opphold for barn og unge. Leke- og oppholdsareal skal være skjermet mot vind, snødrev, samt mot forurensing og helsefare. Terrengtet skal være egnet til formålet. Leke- og oppholdsareal skal gi muligheter for ulik type lek og kunne brukes av ulike aldersgrupper, samt gi muligheter for samkvem mellom barn, unge og voksne. Adkomst til områdene må kunne foregå langs gang- og sykkelveg, fortau, sti eller lite trafikkert veg.

1.8.2c Barnerepresentanten skal delta fra start i planprosesser der konsekvenser for barn og unges oppvekstmiljø blir berørt, og det skal dokumenteres at Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for styrke barn og unges interesser i planleggingen er fulgt opp.

1.8.3 Grad av utnyttning
Ved regulering av nye næringsarealer skal det legges opp til effektiv og høy utnyttning av arealene. Minimums utnytningsgrad skal inngå i bestemmelsene.

1.8.4 Energi
I reguleringsplaner som tilrettelegger for utbygging med BRA større enn 500 m2, skal det foreligge en varmeplan for området basert på fornybar energi. Tilknytning til eventuelt nærvarmeanlegg eller til fjernvarmeanlegg skal avklares i varmeplanen. Dersom varmeplanen viser at det er lønnsomt med fornybar energi, skal dette velges som energiløsning.

1.8.4a Kommunens "Klima og energiplan" legges til grunn for energivurderinger i saker etter plan- og bygningsloven.

1.8.4b Ved oppføring av ny bebyggelse skal det i størst mulig grad legges til rette for energiøkonomisering og bruk av fornybar energi. Bebyggelsen skal prosjekteres og utføres slik at det fremmer lavt energibehov (lavenergi-/passivhus).

2. Bebyggelse og anlegg (11-7, nr. 1).

2.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1)
Følgende tiltak kan unntas fra plankravet dersom de er i samsvar med arealformålene og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel: Mindre tilbygg og påbygg som utgjør maksimalt 25 % av eksisterende bygg eller ombygging av eksisterende bebyggelse, samt utvidelse av tidligere godkjent bebyggelse på eksisterende bolig- og hytteeiendommer innenfor bestemmelsenes pkt. 1.5, unntatt eksisterende fritidsbebyggelse innenfor 100 metersbeltet langs sjø. Tiltak innenfor eksisterende områder som er mindre enn tre boligenheter, ikke har større BYA enn 500 m² eller ikke er en etappe av større utbyggingstiltak. Installasjoner og bygninger som er del av vann-, avløps- og energianlegg.

2.2 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5).
Generelle bestemmelser pkt. 1.5 gjelder i den utstrekning de vil være aktuelle.

2.a Arealutnyttelse og byggetetthet
Ved planlegging av nye byggeområder for næring skal det tilstrebes en høy arealutnyttning. Gjennom reguleringsplaner og ved øvrig tilrettelegging skal det stimuleres til fortetting, transformasjon og høy arealutnyttelse i eksisterende næringsområder. Alle reguleringsplaner skal starte med en enkel landskapsanalyse og en egnethetsvurdering for forskjellige typer utbygging i forhold til eksisterende vegetasjon, topografi og klima, slik at områdets kvaliteter kan bevares.

2.b Boligområder
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boliger skal det påses at området får sikker adkomst og gode kommunikasjoner. Det skal avsettes nødvendige arealer til fortau/gang- og sykkelveger, bussholdeplasser og lekeareal/grønnstrukturer. Lokale leke- og oppholdsmuligheter skal vurderes for arealer til boliger og veger fastsettes. Grøntområder og korridorer med trafikksikker beliggenhet skal vurderes i tilknytning til boligområdene. Fortetting på eksisterende boligtomter kan skje ved fradeling der tomtestørrelse og terrengform egner seg. Både gjenværende og fradelte boligtomter skal være tilstrekkelig til å romme bolig, garasje og parkeringsbehov. Både ny og gjenværende boligtomt skal ha tilfredstillende leke- og uteoppholdsarealer.

2.c Hytteområder
Ved utarbeidelse av reguleringsplan for nye eller fortetting av eksisterende hytteområder, skal det tas hensyn til terrengtet og naturlige elementer som åser, koller, svaberg m.v. Disse elementer skal ikke nedbygges selv om de ligger innenfor avgrensninger på plankartet. Ved plassering av bygninger og interne veger skal det tas hensyn til terrengforhold slik at skjemmende skjæringer/fyllinger og store terrenginngrep unngås. Hytter skal fortrinnsvis plasseres i grupper der det tas hensyn til hvordan infrastruktur som adkomst, parkering, strøm, avløps-/resipientforhold og innlegging av vann kan løses. Strømledninger bør legges som jordkabler innenfor byggeområdene. Felles parkeringsplasser innenfor hytteområdene bør dimensjoneres for 1,5 parkeringsplass pr. hytteenhet. Hytter skal ikke plasseres på dyrka jord.

2.d Råstoffutvinning
Masseuttak utenfor områder avsatt til råstoffutvinning er ikke tillatt, med unntak av mindre masseuttak til alminnelig landbruksdrift på egen eiendom. Nye masseuttak skal vurderes og avklares gjennom revisjon av kommuneplanens arealdel med påfølgende detaljregulering. Detaljregulering skal bl.a. avklare behovet for egne driftsplaner, avbøtende tiltak, etappevis og tidsavgrenset drift, restaurering og tilbakeføring av terreng samt etterfølgende arealbruk. Områder for råstoffutvinning skal lokaliseres slik at eksisterende boligbebyggelse i minst mulig grad utsettes for støy, støv eller annen negativ påvirkning fra driften og transporten til og fra området, eventuelt at det skal vurderes avbøtende tiltak.

3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 11-7, nr. 2).

3.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).
Utbedringstiltak som ikke medfører inngrep i annet arealformål kan gjennomføres uten reguleringsplan.

3.2 Rammeplan for avkjørsler (§ 11-10, nr. 4).
Statens vegvesen sin rammeplan for avkjørsler skal ligge til grunn for nye og utvidet bruk av avkjørsler på riks- og fylkesveger i uregulert strøk.

3.a Generelt
Ved planlegging av veger og anlegg for teletjenester og energioverføring skal det stilles krav til estetisk kvalitet og utforming. Nye, mindre krafledninger skal legges som jordkabel. Skjæringer og fyllinger skal opparbeides på en naturlig og god måte og avrundes mot eksisterende terreng.

3.b Parkeringsareal
Arealbehov for nye parkeringsplasser i sentrumsområder skal fortrinnsvis søkes løst ved bygging av parkeringskjeller/-hus.

4. Grønnstruktur (§ 11-7, nr. 3).

4.1 Unntak fra plankrav (§ 11-10, nr. 1).
Tilretteleggingstiltak som er i samsvar med og underbygger områdets funksjon som grønnstruktur kan unntas krav om reguleringsplan.

4.a Sammenhengende grønnstruktur som gir mulighet for ferdsel mellom boligområder og friarealer, skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og strandsonen m.m, må bevares og forsterkes. Parker, lekeplasser, nærmiljøanlegg og lignende skal i hovedsak legges i tilknytning til grønnstrukturen.

4.b Jord- og skogbruksarealer som er del av sammenhengende grøntkorridorer og som er viktige for biologisk mangfold, friluftsliv og kulturlandskap, skal vurderes meget strengt hvis omdisponeringen kan føre til en punktering av en sammenhengende grønnstruktur. Omdisponering av denne kategorien arealer vil bare kunne finne sted når endringene er nødvendige sett ut i fra de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven.

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 11-7, nr. 5 a og b).

5.1 Rammebestemmelser (§ 11-9, nr. 5, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).
For ny og eksisterende spredt bolig- og fritidsbebyggelse gjelder bestemmelsene pkt. 1.5 med unntak av 1.53.

5.2 Omfang, lokalisering og bruksendring (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 a).
Ny bebyggelse som er i samsvar med LNFR-formålet skal ikke plasseres i konflikt med viktige natur- og kulturinteresser eller monumentale bygninger.

Bruksendring til tilleggsnæring innen eksisterende bebyggelse på landbrukseiendom kan tillates, der dette ikke er til ulempe for landbruksdrifta eller medfører vesentlige miljømessige ulemper for omgivelsene, som f.eks. støy, støv og lukt, og hvor tiltaket ikke innebærer fradeling. Tiltaket må ikke medføre endring av bygninger som fører til konflikt med viktige karaktertrekk for bebyggelse og gårdstun.

Tillatelsen gjelder ikke bruksendring av eksisterende bygg på landbrukseiendom som ligger i 100-metersbeltet langs sjø og/eller berører andre regionale/ nasjonale miljøverdier. Arealkrevende handel/ virksomhet kan ikke finne sted med hjemmel i denne bestemmelsen.

5.3 Spredt boligbebyggelse (§ 11-11, nr. 1, gjelder for § 11-7 nr. 5 b).
Innenfor kartfestede LNFR – områder for spredt boligbebyggelse kan det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse i planperioden (10 år) tillates de antall boliger som følger av tabellen nedenfor. Endring av antallet boliger kan skje ved rullering av planen hvert 4. år. Planen legger til rette for boliger utenfor regulerte boligfelt. 60 boliger i Verdal og 95 boliger i Levanger. I LNFR-områdene er det avtegnet på kart områder for spredt boligbygging.

Levanger:	
Område	Antall boliger
Asenfjord	4
Voll – Åsen sentrum	10
Åsen nord	8
Ekne	8
Ronglan	6
Voll/Gryte	3
Markabygda	8
Gilstad/Granheim/Halsan	6
Matberg/Munkeby	8
Okkenhaug	8
Mule	8
Ytterøy	13
Totalt	90

Verdal:	
Område	Antall boliger
Vinne	10
Games	5
Sul	3
Leksdal	12
Leirådal	8
Vuku	7
Ulvilla	5
Helgådal	5
Kleppen	2
Vera	3
Totalt	60

1. Plassering av bebyggelsen må skje i samsvar med plan- og bygningslovens krav om sikkerhetsvurderinger.
2. Bebyggelsen må ikke plasseres i områder som har regional og nasjonal stor verdi for biologisk mangfold.
3. Kulturminner må ikke forringes. Bebyggelsen må tilpasses kulturlandskapet.
4. Dyrekajord eller reelt dyrkbar jord må ikke omdisponeres.
5. Det må kunne etableres godkjente løsninger for avkjørsel, vann og avløp. Godkjent løsning for avløp innenfor nedbørsfeltet for drikkevannskilder, er kun tilknytning til kommunalt avløpsanlegg.
6. Nye avkjørsler/veger skal ikke gå over dyrka jord.
7. Maksimal tometestørrelse skal være 2 dekar.
8. Fradeling av tomter må ikke føre til driftsmessige eller miljømessige ulemper for landbruket.
9. Ved nybygging av 4 boliger eller flere som bygges samtidig og ligger naturlig sammen med avstand under 100 m, skal det utarbeides reguleringsplan.
10. Innenfor området Voll – Åsen kan ny spredt boligbygging kun tillates i tilknytning til og som foretting av eksisterende husklynger.

5.4 Unntak fra forbud i 100-metersbeltet langs sjø (§ 11-11, nr. 4, gjelder for § 11-7 nr. 5 a og b).

Forbudet mot tiltak innenfor 100-metersbeltet langs sjø gjelder ikke for oppføring av nødvendige bygninger og mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, fiske, og ferdsel til sjøs.

- 5.a Bebyggelsen
Ved nybygging, tilbygging og rehabilitering innen gardstun der det finnes representativt eksempel på trønderlåna, skal det tas hensyn slik at viktige karaktertrekk ikke går tapt. Bygninger skal være stedstilpasset med utforming i forhold til stedets bebyggelse, materialer, farger og lignende. Tidligere bebygde tun der rester fra tidligere bosetning finnes, kan det oppføres ny bebyggelse.

- 5.b Samdrift
Det skal være tillatt å omdisponere bygninger eller oppføre nye bygninger ved samarbeidstiltak som naturlig kan knyttes til gårdsdriften. Et samarbeidstiltak skal ikke være bundet av lokalisering til et tun, dersom det ut fra gitte forutsetninger som finansiering, arbeidsmiljø eller lignende er naturlig med annen plassering samt å fradele areal til tiltaket.

- 5.c Småskala næringsvirksomhet
Småskalavirksomhetene skal ta utgangspunkt i driftsenhetens ressurser, og være innenfor den ramme disse ressursene setter. Hvis tiltaket får et større omfang kan det bli aktuelt å stille plankrav. Veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss, fra Landbruksdepartementet og Miljøverndepartementet skal benyttes som grunnlag for å vurdere søknader om småskala næringsvirksomheter i tilknytning til landbrukseiendommer.

6. Bruk og vern av sjø/vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 11-7, nr. 6).

- 6.1 **Bruk og vern (§ 11-11, nr. 3).**
Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Leksdalsvatnet, Leirsjøen og Finnvoltjønna er gitt formålet drikkevannskilde, der tiltak og bruk styres av egne bestemmelser etter drikkevannsforskriften.

Øvrige områder i sjø og vassdrag med unntak av naturvernområder er gitt formålet friluftsområde, der tiltak og bruk i samsvar med allment friluftsliv vil være tillatt.

- 6.2 **Forbud mot tiltak (§ 11-11, nr. 5).**
For områder langs vassdrag er det forbud mot tiltak i henhold til § 20-1, pkt. a, j, k, l, og m (Pbl. 2008). For følgende vassdrag er forbudtsonen satt til 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand: Movatnet, Hoklingen, Sønningen, Sundetjern, Svartbekken, Forra, Heståa, Leksdalsvatnet, Leirsjøen, Finnvoltjønna, Skjækra, Kverna, Juldøla samt der det ikke er åpnet for spredt boligbebyggelse langs Malsåa, Inna og Helgaa fra Skjækerfossen til Veravatnet.

For øvrige vann, tjern og elver er forbudtsonen satt til 50 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand. Bekker inngår ikke. Forbudet gjelder ikke tiltak på eksisterende bebyggelse innenfor rammebestemmelsene pkt. 1.5 eller på samferdsels-, vann-, avløps- og energianlegg. Forbudet i henhold til § 20-1, pkt. j (midlertidig bygninger, konstruksjoner og anlegg) gjelder uansett varighet, viss ikke tiltaket er godkjent gjennom plan eller annet vedtak.

- 6.a Generelt
Næringsavrenningen til sjø og vassdrag skal reduseres, det biologiske mangfoldet skal ivaretas og allmennhetens tilgang skal sikres. Kantsonene med vegetasjon skal det tas særskilt vare på. Ved vurdering av eventuell dispensasjon fra byggeforbudet langs sjø og vassdrag, vil det bli lagt vekt på at tiltaket ikke fører til forurensning eller kommer i konflikt med vassdragets biologiske mangfold, samt at det er sikkerhet i forhold til flom og erosjon.

- 6.b Drikkevannskilder
Drikkevannskildene med nedbørsfelt skal ivaretas både som drikkevannskilder og rekreasjonsområder. Drikkevannskildenes nedbørsfelt bør holdes fri for tiltak som kan skade vannkvaliteten.

- 6.c Verna vassdrag
Ved saksbehandling innenfor varig verna vassdrag skal retningslinjene for varig verna vassdrag (RPR T-1082, 1994) legges til grunn.

- 6.d Rør og ledninger
Rør og ledninger som planlegges lagt i sjø, må ikke komme i konflikt med ankringsplasser.

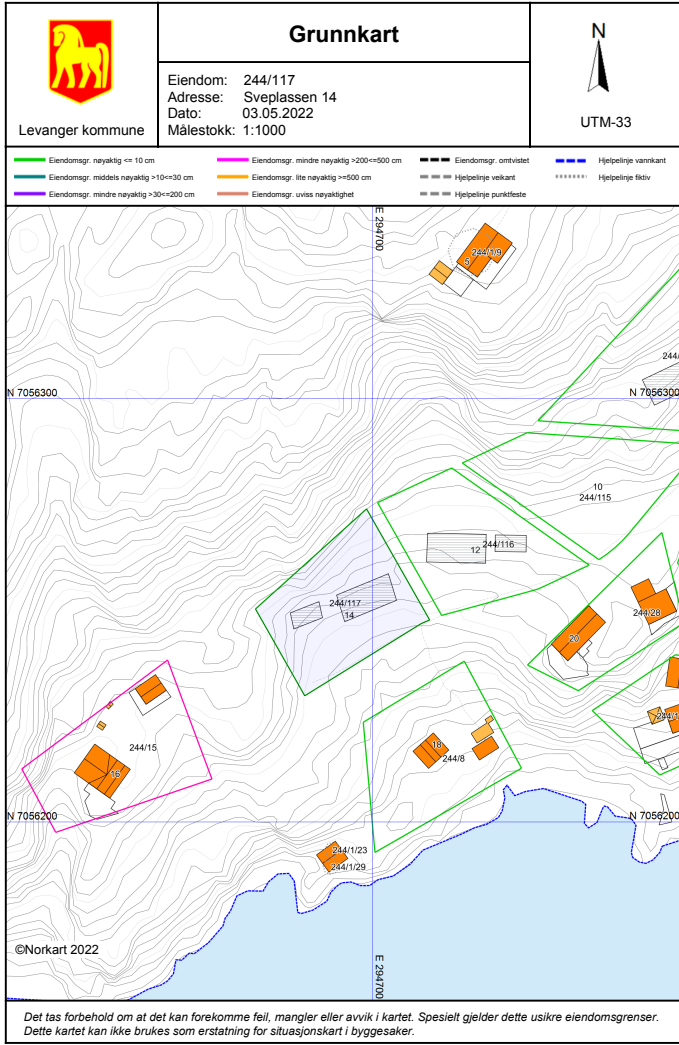
7. Hensynssoner (§ 11-8).

- 7.1 **Sikrings-, støy og faresone (§ 11-8, nr. a).**
Innenfor faresone for kvikkleireskred kan det ikke igangsettes ny utbygging for geoteknisk vurdering er avklart i henhold til NVE’s retningslinjer nr. 1/2008 ”Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag:”

Innenfor sikringssoner for drikkevannskilder gjelder egne klausuleringsbestemmelser for tiltak.

- 7.2 **Båndlegging (§ 11-8, nr. d).**
Områder som er vernet etter naturvernloven der det gjelder egne bestemmelser for tiltak.

- 7.3 **Gjeldende reguleringsplaner (§ 11-8, nr. f).**
Områder hvor eksisterende reguleringsplaner skal gjelde, og der arealformål og bestemmelser framgår av disse planer.



- Bestemmelsene i § 3 nr. 1-4 er ikke til hinder for:
3. Midlertidig oppanking/ fortøyning.
 4. Fiske i samsvar med gjeldende lovverk.
 5. Skjellsanking, men ikke skjellskraping, i samsvar med gjeldende lovverk.
 6. Sanking av bær og matsopp.
 7. Samling av rak.
 8. Jakt og fangst på artene kråke og ravn i samsvar med gjeldende lovverk, dog ikke i perioden fra og med 15. april til og med 31. juli.

- Bestemmelsene i § 3 nr. 5 er ikke til hinder for:
9. Ferdsel ved bruk av landfester i forbindelse med yrkesfiske.
 10. Grunneiers ferdsel.

§ 5 Eventuelle unntak etter søknad

- Forvaltningsmyndigheten kan etter søknad gi tillatelse til:
1. Oppføring av nye anlegg, flytting av anlegg, og tilbygg til eksisterende anlegg for Kystverket.
 2. Jakt, fangst og felling av fugl.
 3. Utsetting og gjenfangst av stedeagne, marine arter.

§ 6 Generelle dispensasjonsregler

Forvaltningsmyndigheten kan gjøre unntak fra forskriften når formålet med vernet krever det, samt for vitenskapelige undersøkelser, arbeider av vesentlig samfunnsmessig betydning eller i andre særlige tilfeller når dette ikke strider mot formålet med vernet.

§ 7 Forvaltningsmyndighet

Direktoratet for naturforvaltning fastsetter hvem som skal ha forvaltningsmyndighet etter denne forskriften.

§ 8 Ikrafttredelse

Denne forskriften trer i kraft straks.



LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD LEVANGER
MOAFJÆRA 8 A
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.no
Deres referanse: 71-22-0137 (Gjestrud Vinne)
Vår referanse: 2839269/18471254
Bestilling: C3 2022-05-04 (9) 8

Dato
04.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
718736	200	15.6.2021	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5037 LEVANGER	244	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr.: 718736 Tinglyst: 15.06.2021
STATENS KARTVERK

AVTALE OM BRUKSRETT

1. Veg, vann og avløp

Eiendommen gnr/bnr 244/114 og eiendommen 244/117 i tomtområdet Djupvika i Levanger kommune gis med dette rett til å benytte vei som vist på vedlagt kart, se vedlegg 1, over eiendommen gnr/bnr 244/1 i Levanger kommune.

Retten innbefatter også rett til å kople seg til vannanlegg- og avløpsanlegg som anvist av Tom F. Aas. Vann- og avløpsrør legges fram til tomtens grense i samsvar med kjøpekontrakt.

2. Bruk

Veiretten gjelder normal bruk. Normal bruk er regnet som hjemmelshavers bruk av veien oppad begrenset til 2 biler inkludert familie og besøk. Kjøretøy ut over dette henvises til fellesparkering ved ankomst Djupvika, se vedlegg 1, eller etter nærmere instruks.

Det forutsettes videre normal bruk av vannanlegget og avløpsanlegget.

3. Vedlikehold

Vedlikehold og utbedring av veistrekket og fellesparkering forestås av veilaget for området. Rettighetshaver er pliktig til å være medlem i veilaget og er forpliktet til å betale fastsatte kostnader til innpåkjøp for nye tomteiere til Djupvikvegen veilag, samt de til enhver tid løpende utgifter og sørge for oppfyllelse av øvrige forpliktelser som måtte bli pålagt eller følge av vedtekter og rettsforholdet for øvrig.

Vedlikehold og utbedring av avløpsanlegget forestås av avløpsanleggslaget for området. Rettighetshaver er pliktig til å være medlem i avløpsanleggslaget og er forpliktet til løpende å betale de til enhver tid fastsatte utgifter og sørge for oppfyllelse av øvrige forpliktelser som måtte bli pålagt eller følge av vedtekter og rettsforholdet for øvrig. Det samme gjelder vannlaget når dette blir etablert. Grunneier eller dennes representant kan utføre alt vedlikehold og utbedringer for rettighetshavers regning hvis dette ikke blir utført i tilstrekkelig grad. Skriftlig varsel gis med 4 ukers frist for utførelse.

4. Oppgjør/vederlag

Vederlaget for rettigheten inngår i vederlaget for tomten og svars ikke særskilt men Rettighetshaver plikter å betale fastsatte kostnader til innpåkjøp til Djupvikvegen veilag for nye tomteiere.

5. Transport av rettighet

Avgiver av denne rettigheten har rett til å gi bruksrett også til ytterligere utparsellerte tomter og overfor andre hytteeiere. Slike tilknytninger forutsettes å skje på de samme vilkår for vedlikeholdsansvar som i denne avtalen, herunder med pliktig medlemskap i velforeningen, veglag samt vann- og avløpslag. Rettighetshavers rettigheter tilhører eiendommen og kan ikke transporteres.

6. Forbehold

Veien, vann- og avløpsanlegget skal bygges ut i forbindelse med fortetting av området med ytterligere hytter. Selger tar forbehold om gjennomføring av tiltaket, samt mindre omprosjektering, flytting av traseer osv.

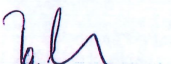
7. Tinglysning

Avtalen kan tinglyses for rettighetshavers regning når vegen er opparbeidet.

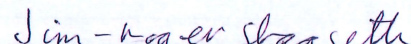
8. Tvist

Twister som følge av denne avtale søkes løst ved mekling, men har Trøndelag tingrett som verneting skulle mekling ikke føre fram.

Trondheim, den 25. mai 2021



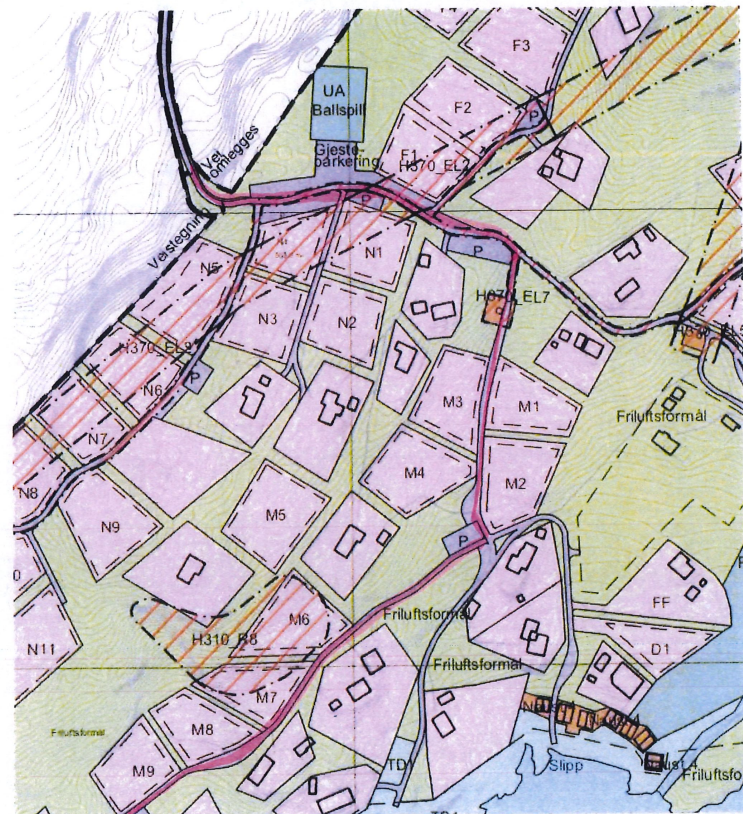
Tom Fredrik Aas
ihht generalfullmakt for
grunneier gnr/bnr 244/1
i Levanger kommune



for Jiro Eiendom AS v/ Jim Roger Skogseth
Rettighetshaver gnr/bnr 244/114
og 244/117 i Levanger kommune

Vedlegg

Vedlegg 1: Vegkart



VEIRETT:
Merket 1203A



LOKALMEGLEREN & PARTNERS AVD LEVANGER
MOAFJÆRA 8 A
7606 LEVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 71-22-0137 (Gjertrud Vinne)
Vår referanse: 2839358/18471704
Bestilling: C3 2022-05-04 (9) 9

Dato
04.05.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
331615	200	7.5.2010	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5037 LEVANGER	244	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



UTBYGGINGSAVTALE

Det er i dag inngått følgende avtale mellom partene:

Grunneier
Bjørn Broholm
(heretter BB)
Sverdrupsvei 49
7020 Trondheim

og

Prosjekteringsansvarlig
Tom Fredrik Aas
(heretter TA)
Perslia 32

Utbyggings avtale som omfatter eiendomen i Djupvika, Åsen, gnr: 244, bnr: 1, i Levanger kommune.

Eiendommen

Eiendommen består i dag av fritidsboliger hvor bebyggelsen i hovedsak er konsentrert på sør/vest siden av eiendommen.

Eiendommen har veirett, og det er opparbeidet infrastruktur med utslippstillatelse på avløp. Det er boret etter ferskvann og de eksisterende hyttene er tilknyttet fra flere punkt. Ny etableringer skal så langt det lar seg gjøre tilkobles eksisterende anlegg. Kostnad for dette avtales i hvert enkelt tilfelle.

Partene har blitt enige om at eiendommen skal fortettes med flere enheter. Alle sluttbrukere av fradelte eiendommer plikter å være med i eksisterende velforeninger/veilag/sameier som har/blir i relasjon med eiendommen.

Utvikling og framdrift

Fortettingen vil bli gjennomført i minst 2 faser:

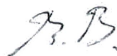
Fase 1.

I fase 1 ser en for seg å søke om fradeling av opp til 5 enkelttomter i det eksisterende bebygde området. 2 av disse er tenkt som festetomter hvor den årlige festeavgift tilfaller BB. TA utarbeider nye festeavtaler.

En vil videre søke å tilrettelegge for infrastruktur vva, (vei, vann, avløp), samt planering av tomtareal. Utløser disse søknadene krav til komplett reguleringsplan må fase 1 legges inn i fase 2.

Fase 2.

Det blir her utarbeidet forslag til komplett reguleringsplan, med bebyggelsesplan, nødvendige rapporter, samt konsulent-tjenester og evt. konsekvensutredning (KU). De nye eiendommene vil bestå av en blanding av festeavtaler og selveiertomter. TA skal fremlegge et forslag på fortetting og fordeling.



Ansvar og rettigheter:

TA sitt ansvar og rettigheter er følgende:

TA skal iverksette nødvendige tiltak for å få gjennomført ønsket foretting. Befaringer, møter, utlegg osv.
TA skal bære **alle** kostnader forbundet med arkitekter, konsulenter, off.gebyrer, samt målebrev. Og advokat honorar.

Hver enkelt festeavtale eller skjøte skal deponeres i signert stand hos advokat, som utsteder til ny eier når fullt oppgjør er mottatt. Advokat fører også oppgjør mot BB. Vedkommende advokat besørger utarbeidelse av disse. Kostnaden bealstes TA.

BB sitt ansvar og rettigheter er følgende:

BB skal motta kopi av alle søknader som innleveres. BB skal også motta løpende informasjon om framdrift/saksbehandling i kommunen.

BB gir fullmakt til TA for å innhente alle offentlige og private dokumenter som er relevante for å få nødvendige godkjenninger for de nye eiendommene fradelt hoved eiendommen. Dette gjelder også for forhold hvor det er naturlig å kontakte tilstøtende eiendommer.

BB kan ikke inngå avtale med andre vedrørende salg av deler, eller hele eiendommen uten samtykke fra TA

BB er ikke økonomisk ansvarlig for utbyggingen, ei heller prosjekteringen.

Økonomi

Det skal tilfalle grunneier, BB, 65% av oppnådd salgssum for alle salg som ligger innenfor det allerede bebygde området.
Fradeling utenfor dette området gir grunneier BB, NOK 150.000,- pr. råtomt. Dette ansees som fullt oppgjør.
Oppgjør skal skje mot signert festekontrakt eller skjøte når dette er avtalt.
Oppgjør overføres uten videre opphold til BB sin konto: i (bank)

Oppdragsavtale:

Det er avtalt en stk.pris på rydding av skog på de nye tomteparsellene.
Fast pris på NOK 10.000,- pr. tomt ferdig ryddet. BB mottar oppgjør når den enkelte tomt er ryddet.
BB står fritt til å ta disse oppdragene, men må varsle skriftlig hvis det ikke er ønskelig.
Evt. ved tilfaller BB.

Denne avtalen kan tinglyses.

Avtalen eller deler av den kan overdras til tredjeperson under samme betingelser av TA.



BB

sted/dato: Tromsø 25.03.10

sign.

Grunneier
Bjørn Broholm

Bjørn Broholm
1002 68 - 433 89

Prosjekteringsansvarlig
Tom Fredrik Aas

Tom Fredrik Aas
F.R.Nr.: 200870 35701

Werner Asheim
1002 68 - 37982
Werner Asheim

Morten O. Svendsen
210477 - 37122
Morten O. Svendsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, med tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeporåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
244	8	0	0
Kommune	Levanger		
Adresse	Sveplassen 18, 7632 ÅSENFJORD		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype:	Nytt bygg - Boligformål
	Parkeringsplass
	Riving av bygning under 70 m2
Næringsgruppe:	X Bolig
Bygningstype:	Hytter, sommerhus ol. Fritidsbygg
Anleggstype:	Forstøtningsmur
Formål:	Fritidsbolig

TILTAKSHAVER

Navn:	John Anders Bugdø Husby
Telefon:	90586307
E-postadresse:	john.anders.husby@baxt.no

Adresse:	Husbygrenda 132A, 7630 ÅSEN
Kontaktperson:	
Navn:	Kristian W. Lilleby
Telefon:	97721970
E-postadresse:	kristian@lillebytegnekontor.no

ANSVARLIG SØKER

Navn:	LILLEBY TEGNEKONTOR AS
Telefon:	97721970
E-postadresse:	kristian@lillebytegnekontor.no

Adresse:	c/o Kristian Wist Lilleby Hustadlandet 197, 7670 INDERØY
Organisasjonsnummer:	926375210
Kontaktperson:	
Navn:	Kristian W. Lilleby
Telefon:	97721970
E-postadresse:	kristian@lillebytegnekontor.no

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling?	Nei
-----------------------------------	-----

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere?	Nei
--	-----

FØLGEBREV

Det søkes om tillatelse til oppføring av hytte (90m2 BYA) og anneks (30m2 BYA). Eksisterende hytte og boder søkes revet. Vegg ned på siden på annekset er ikke ført ned til terreng/ fundamentert, således vil ikke takutstikket på 90cm medregnes i BYA. I tillegg til hytte og anneks tillates det terrasse på 30m2. Terrassen her er plassert mellom hytte og anneks, på nivå med terreng i bakkant. Det vil derfor blir en hevet terrasse i forhold til gulvnivå 1.etg. Det søkes også om å anlegge p-plass, 15m2, på tomten, i forbindelse med felles innregulert p-plass. Det vil også bli en støttemur mellom hytte og anneks.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Reguleringsplan
Navn på plan	Djupvik i Åsenfjord (L2010009)
Reguleringsformål	Fritidsbebyggelse-frittliggende

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Bebygd areal (BYA)

Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	165 m²
--	--------

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	165 m²
Areal eksisterende bebyggelse	49 m²
- Areal som skal rives	49 m²
+ Areal ny bebyggelse	150 m²
+ Parkeringsareal	15 m²

= Sum areal	165 m²
-------------	--------

GRAD AV UTNYTTING	
Beregnet grad av utnyttning	165 m²

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
------------------	-----

Skred (TEK § 7-3)	Nei
-------------------	-----

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurensset grunn):

VANNFORSYNING

Tilknytning	Privat vannverk
-------------	-----------------

Krysser vanntilførsel annens grunn?	Nei
-------------------------------------	-----

AVLØP

Tilknytning	Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett	Ja
Foreligger utslippstillatelse	Ja
Krysser avløpsanlegg annens grunn?	Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng?	Ja
Finnes det avløpssystem for overvann?	Nei

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei
Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen?	Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse	1
Foreligger sentral godkjenning?	Nei

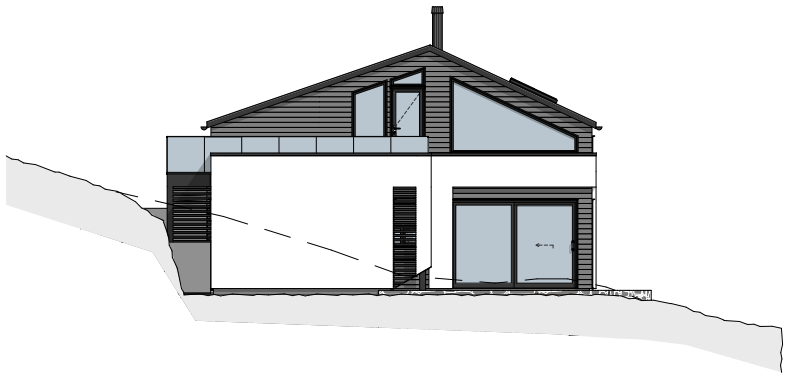
☒ Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

KRISTIAN WIST LILLEBY på vegne av LILLEBY TEGNEKONTOR AS
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn



1:100 Fasade Sør-Vest



1:100 Fasade Nord-Øst



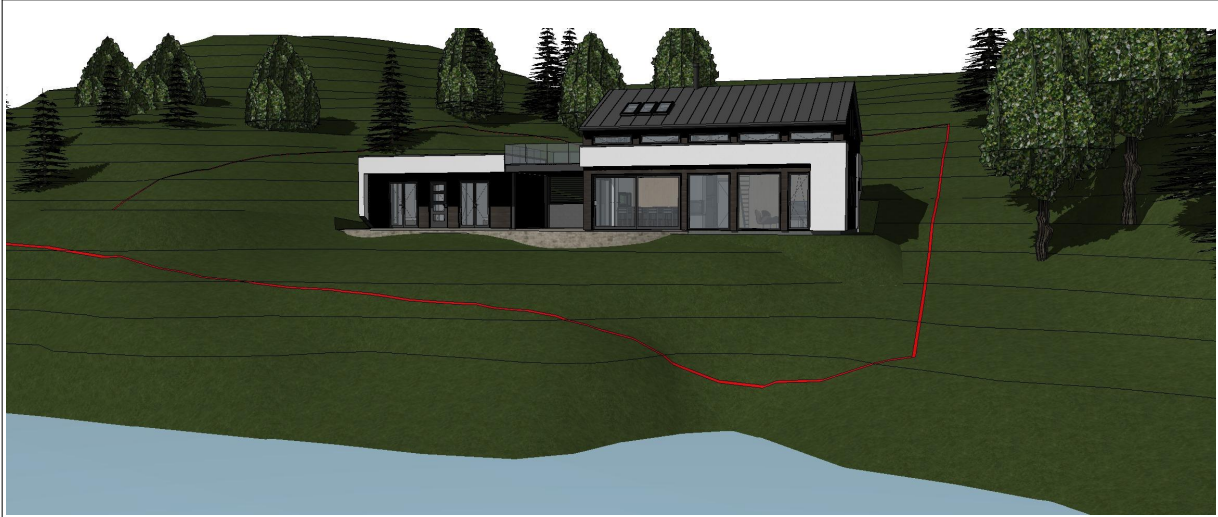
1:100 Fasade Sør-Øst



1:100 Fasade Nord-Vest

Prosjekt:	HYTTE - DJUPVIKA	
Tilskshaver:	Sign.:	Kontroll:
Husby	KWL	KWL
Husbygrenda 132A	Om./Br./Festnr.:	
7630 Åsen	244/8	
Prosjektør:		
Lilleby Tegnekontor AS		
Hustadlandet 197		
7670 Indreøy		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Dato:		
23.06.2021		
Målestokk:		
1:100		
Tegning:		
Fasader		
Tegningsnr.:		
A40-1		
Rev.:		
.		

Lilleby Tegnekontor AS - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kristian@lillebytegnekontor.no - 97721970 - Org.nr 926 375 210



Lilleby Tegnekontor AS - Hustadlandet 197 - 7670 Indreøy - kristian@lillebytegnekontor.no - 97721970 - Org.nr 926 375 210

Prosjekt:	HYTTE - DJUPVIKA	
Tilskshaver:	Sign.:	Kontroll:
Husby	KWL	KWL
Husbygrenda 132A	Om./Br./Festnr.:	
7630 Åsen	244/8	
Prosjektør:		
Lilleby Tegnekontor AS		
Hustadlandet 197		
7670 Indreøy		
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		
Dato:		
23.06.2021		
Målestokk:		
1:100		
Tegning:		
3D-perspektiv		
Tegningsnr.:		
A40-2		
Rev.:		
.		



Hyttepakken



Hva inneholder hyttepakken?

Hyttepakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard hytteforsikring avhengig av hyttens eierform. Selve hytteforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsvingsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved hytten din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner.

Hytteforsikring

Vår standard hytteforsikring sikrer hytten din ved brann, vannskader, innbrudd m.m. Forsikringen kan oppgraderes til superdekning hos if.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for hyttepakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved hyttekjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 450 kroner.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Hyttepakken:

Hytte med andelsnummer	6 850 kroner
Hytte med seksjonsnummer	7 650 kroner
Hytte med eget gnr/bnr	9 900 kroner

Merk: For alle fritidsboliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til hyttepakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon: Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon- serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud- givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be- krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot- tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud- runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien- dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn- holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi- ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med- fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 71220137
Adresse: Sveplassen 14, 7632 Åsenfjord
Betegnelse: GNR 244, BNR 117 i Levanger kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

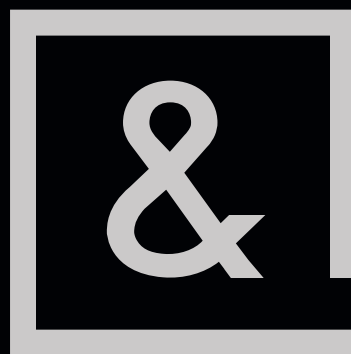
E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Levanger Tlf:
Salgsoppgaven er opprettet 10.08.2022 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& LOKALMEGLEREN
PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO