




LOKALMEGLEREN
PARTNERS

KATRINES MINDE 1. ETASJE BRL 

04

Velkommen til Katrines Minde

31

Prisliste

06

Nøkkelinformasjon/Megler

08

Tegninger

14

Kjøpsbetingelser

22

Romskjema og leveransebeskrivelse

26

Kommunale opplysninger



KATRINES MINDE

Katrines Minde er et boligprosjekt som inneholder 11 eneboliger over 2 etasje og 7 stk 1 etasjes eneboliger. Eneboligene over 1 etasje inneholder gang, stue, kjøkken, kombinert bad og vaskerom, 2 soverom og bod/teknisk rom. I tillegg har man carport med romslig sportsbod i bakkant.

Katrines minde ligger fint og landlig til på Bruborg. Beliggenheten er populær med nærhet til turområder, sykehuset Levanger, sentrum og Allti Magneten. Fra boligene vil man få utsikt mot Moan og Eidsbotn.

Området er pent opparbeidet med asfalterte veier, fotballbinge og en stor gressplen som kan brukes av fellesskapet.

Eneboligene har en gjennomgående god standard og har store vindusflater for masse dagslys.

Av mange foretrukne kvaliteter ønsker vi å fremheve:

- Helt ny bolig med 5 års garanti.
- Gjennomgående standard med gode materialvalg.
- Energivennlige boliger.
- Mulighet til å forme din egen bolig.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
- Automatsikringer.
- Enkel adkomst, alt er på bakkeplan.
- Utgang til terrasse, samt egen hage.

KATRINES MINDE 1

Prisantydning	Se prisliste
Omkostninger	Se prisliste
Totalpris	Se prisliste
P-rom	80 m2
Bruksareal	113.2 m2
BRA-I	84.5 m2
Soverom	2
Eierform	Selveier
Fellestomt	1101 m2



Simen Børseth Fostad

Eiendomsmegler

97 97 61 72 / Simen.Fostad@partners.no

&

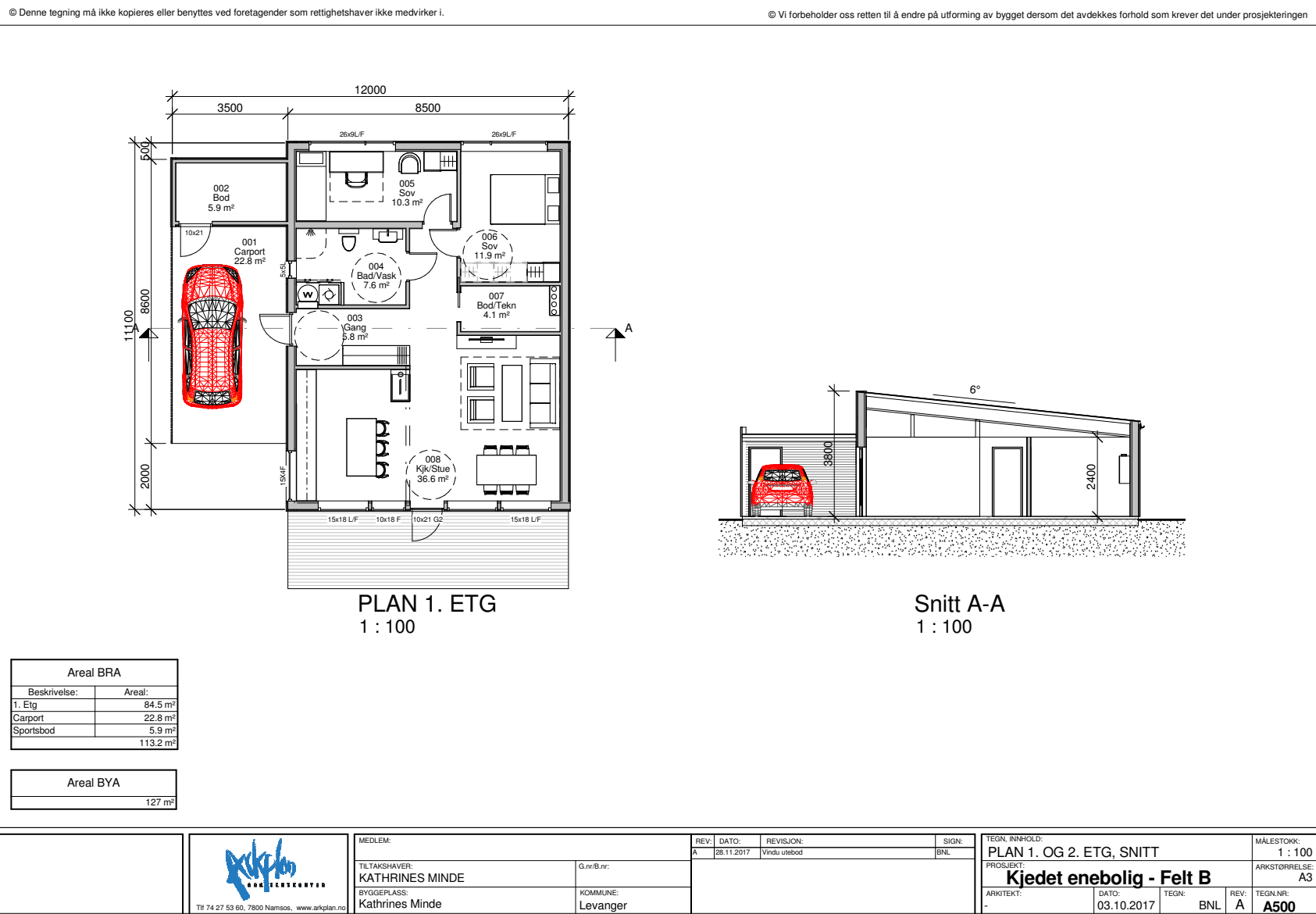
LOKALMEGLEREN

PARTNERS

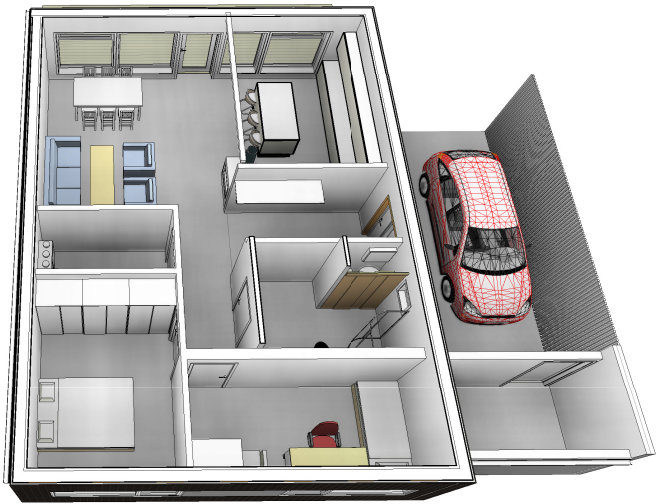
Moafjæra 8 A 7606 Levanger




TEGNINGER

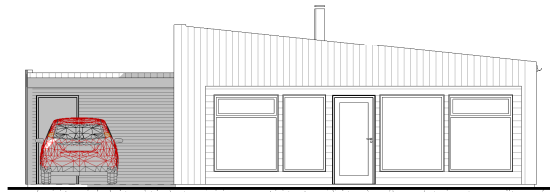


© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i. © Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen

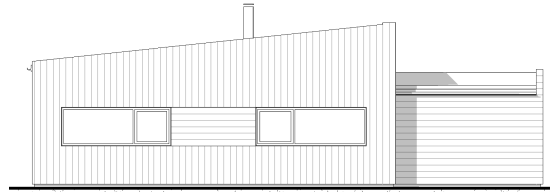


 Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no	MEDLEM:		REV:	DATO:	REVISION:	SIGN:	TEGN. INNHOLD:	MÅLESTOKK:
	TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:	A	28.11.2017	Vindu utebod	BNL	PERSPEKTIV	
	KATHRINES MINDE						PROSJEKT:	ARKSTØRRELSE:
	BYGGEPLASS:	KOMMUNE:					Kjedet enebolig - Felt B	A3
	Kathrines Minde	Levanger					ARKITEKT:	
				03.10.2017	TEGN:	BNL	REV:	TEGN.NR:
							A	A505

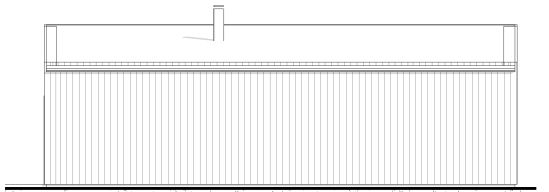
© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i. © Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



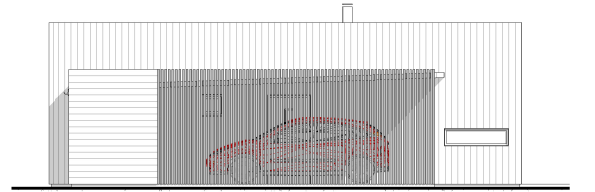
FASADE 1
1 : 100




FASADE 3
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 4
1 : 100

 Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no	MEDLEM:		REV:	DATO:	REVISION:	SIGN:	TEGN. INNHOLD:	MÅLESTOKK:
	TILTAKSHAVER:	G.nr/B.nr:	A	28.11.2017	Vindu utebod	BNL	FASADER	1 : 100
	KATHRINES MINDE						PROSJEKT:	ARKSTØRRELSE:
	BYGGEPLASS:	KOMMUNE:					Kjedet enebolig - Felt B	A3
	Kathrines Minde	Levanger					ARKITEKT:	
				03.10.2017	TEGN:	BNL	REV:	TEGN.NR:
							A	A506



KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelser for boliger under oppføring i prosjektet Katrines Minde, eneboliger over ett plan.

NØKKELINFORMASJON

Priser: Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som fås ved henvendelse til meglerforetaket.

Omkostninger: kr. 31 240,- Se prisliste.

Totalpris inkludert omkostninger: Se prisliste.

Selger: Kathrines Minde AS, organisasjonsnummer 992 070 633.

Eiendomstype: Enebolig.

Eierform: Selveier.

BRA/BRA -I: BRA: Ca. 113,2 m². BRA- I: 84,5m²

Antall soverom: 2. stk.

Tomt: 1 101,7m². Felles eiet tomt.

Matrikkel: Gnr. 276 Bnr. 184 i Levanger kommune.

Informasjon om meglerforetaket: Lokalmegleren NT AS, organisasjonsnummer 996956512.

Ansvarlig megler:
Simen Børseth Fostad
Eiendomsmegler/Prosjektmegler
Mob. (+47) 979 76 172 | sbf@partners.no

Oppdragsnummer: 72-22-9004.

Kjøpsbetingelser av 19.03.2024.

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

Standard
Bolligene leveres nøkkelferdig. Se beskrivelse og romskjema fra selger.

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

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

Priser
Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som er vedlagt salgsoppgaven.

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

- Dokumentavgift - 2,5% av tomteverdi. Tomteverdi er kr. 600 000,-, som utgjør kr. 15 000,- i dokumentavgift. Se prisliste.
- Tinglysingsgebyr skjøte kr 500,-
- Tinglysingsgebyr pantobligasjon kr 500,-
- Pantattest kr 240,-
- Startkapital huseierforening/velforening kr 15 000,-

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

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

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

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

Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges meglerforetaket når avtale om kjøp inngås, jf. bustadoppføringslova § 46 andre ledd. Med tilfredsstillende finansieringsbevis menes prosjektets finansieringsbevis, eller finansieringsbevis som er godkjent av selger. Det skal fremgå av finansieringsbeviset at det reserverte beløpet ikke vil bli utbetalt til andre enn selger, med mindre forbrukeren har krav på erstatning, prisavslag eller heving. Det kan settes som vilkår i finansieringsbeviset at finansinstitusjon skal godkjenne utbetalingene, og at selgerens rett etter finansieringsbeviset ikke kan overdras til andre uten etter finansinstitusjonens samtykke. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse.

Kjøper aksepterer at disse opplysningene kan bli videreformidlet til selgers byggelånsbank.

Dersom kjøpers nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet, kan denne stilles som grunnlag for finansierungsbevis etter meglertakst utført av Lokalmegleren &Partners.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper innen fristen ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansierungsbevis, er kjøper likevel bundet av avtalen, og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig mislighold, og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

Areal
Bruksareal (BRA): ca. 113,2 m²
Intern bruksareal (BRA-I): ca. 84,5 m²

Følgende rom vil inngå i BRA -i:
Kjøkken/ stue, gang, bod/ tekn, 2. stk soverom og bad/ vask.

For oversikt over de ulike boligenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Arealberegningene er angitt i henhold til målereglene i Norsk Standard Veileder til NS 3940 og retningslinjer for arealmåling. Arealer fremgår av prosjektets tegninger i denne salgsoppgaven, og er fremlagt/beregnet av selger/arkitekt, og er oppmålt etter tegninger datert 03.10.2017.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og intern bruksareal (BRA-I). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod.

Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Tomten
Prosjekttomtens grunnareal er ca. 1 101,7m² eiet felles tomt.

Parkering
Biligene blir oppført med carport.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming i alle rom. Standard vedovn med stålpipe og utvendig takhatt.

Se for øvrig deklarasjon/leveransebeskrivelse og romskjema.

TV/bredbånd
Det blir trukket fiberrør inn i svakstrømskap. Kjøper er selv ansvarlig for bestilling av oppkobling og kostnad forbundet med dette. Selger har på vegne av kjøper anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med leverandør av TV og bredbånd.

ØKONOMI OG ORGANISERING

Realsameie
Samtlige boliger eier en ideell andel i de uteomhusområder som er felles for hele feltet. Realsameiet består av lekeplasser, vei, fortau og gateparkering. Eierandelen vil bli tinglyst/etablert som et tingsrettslig realsameie.

Huseierforening (velforening)
Det er etablert en velforening i Katrines Minde. Det betales kr. 200,- pr. mnd. i kontingent pr enhet.

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

Fra overtakelse må kjøper ha tegnet egen bygnings-, innbo- og løsrøreforsikring.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

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

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

Faste løpende kostnader
Faste løpende kostnader for boligene er strøm/oppvarming, kommunale avgifter, TV/bredbånd og forsikring, i tillegg til opplyst kontingent til velforening. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Katrines Minde 31.
Katrines Minde 33.
Katrines Minde 35.
Katrines Minde 37.

Gnr. 276, bnr. 184 i Levanger kommune. Felles eid tomt av realsameiet.

Vei, vann og avløp
Boligen vil være tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Heftelser/rettigheter/forpliktelser
Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

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

1920/900283-1/67 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST
15.10.1920
Rettighetshaver Frol E-verk

OVERFØRT FRA: 5037-276/5
Gjelder denne registerenheten med flere
Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 5037-276/5 i eiendomsrett

2021/1234050-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST
05.10.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:172
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:173
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:174
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:175
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:176
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:177
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:178
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:179
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:180
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:181
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:182
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:183
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:184
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 5037-276/5 i eiendomsrett

2021/1234050-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST
05.10.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:172
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:173
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:174
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:175
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:176
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:177
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:178
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:179
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:180
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:181
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:182
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:183
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:184
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rettigheter på 5037-276/5 i eiendomsrett

2021/1234050-3/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST
05.10.2021 21:00
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:172
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:173
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:174
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:175
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:176
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:177
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:178
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:179
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:180
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:181
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:182
:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:183

:Knr:5037 Gnr:276 Bnr:184
Bestemmelse om vedlikehold

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

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

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

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

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

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen omfattes av reguleringsplan «Bestemmelser til detaljreguleringsplan, Kathrines Minde», plan id: L2006005.

Eiendommen er regulert til bolig.

Området eiendommen ligger i er regulert til boligbebyggelse.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Utleie
På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen

med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

Selgers forbehold
Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det selges 2 av 4 boliger slik at, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.12.2024.

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

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

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

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

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggsseiendom.
- Etablering av ett eller flere realsameier, på bakgrunn av utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligenes kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtakelse

Boligen er forventet ferdigstilt 12-16 måneder etter at ovenfor nevnte forbehold er frafalt. Angitt tidspunkt er foreløpig, og ikke bindende eller dagmuktsutløsende. Boligen skal dog være ferdig senest 16 måneder etter at forbehold er frafalt. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmukt, så skal dette beregnes etter 16 mnd. fra tidspunkt for frafall av forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uteomhusarealer/fellesareal

Utomhusareal/ fellesareal er ferdigstilt og drives i dag av velforeningen.

Videresalg av kontraktsposisjon

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

I tillegg vil det påløpe et administrasjonsgebyr pålydende kr. 30 000,- inkl. mva. Dersom realsameie er stiftet, kan eierskiftegebyr til forretningsfører komme i tillegg.

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

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

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

Avbestilling

Forbrukeren kan avbestille ytelsen eller deler av denne ifr. Bustadoppføringslova § 52-54. Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 10 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr fastsatt til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

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

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet. Kommunikasjon vil foregå digitalt via e-post og SMS.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Meglerforetakets vederlag er avtalt til 1,4% pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

Salgsopppgave

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

Vedlegg til salgsoppgave

- Tegninger
 - Fasadetegninger datert 03.10.2017
 - Plantegninger datert 03.10.2017
 - Situasjonsplan datert 12.09.2017
- Selgers leveransebeskrivelse
- Romskjema
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

Lovgivning

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

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

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

Kjøpsbetingelse

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

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forhold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

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

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

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

Dersom informasjon om leveranse er mangelfull, tvetydig eller upresis - legges selgers vurdering til grunn. Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av evt. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbattes endringer i offentlige myndigheters praktisering

av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

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

Garantier

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

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

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

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, eventuelle parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

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

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt

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

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

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

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

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

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

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

Spesielle forhold i byggeperioden

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

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

Forsinkelse kjøper

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

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

Forsinkelser

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

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

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

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

Forhold som gjelder er:

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

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Tinglysing av hjemmel

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

Energimerking

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Finansiering

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

ROMSKJEMA OG LEVERANSEBESKRIVELSE

Romskjema Katrines Minde Kjedet enebolig 1 etasje

28.01.22

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Innredninger	Kommentar
001 Carport	Asfalt	Synlig stendere/ Synlig utvendig kledning	Synlige takbjelker		
002 Bod	Støpt gulv	Synlig stendere/ Synlig utvendig kledning	Synlige takbjelker		
003 Gang	Flis (Lys grå 30x60)	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Ikke garderobeskap	Varmekabler i gulv
004 Bad/Vask	Flis (Lys grå 20x20)	Flis (Lys grå 50x20)	Sparklet og malt gips	Tegning fra rørlegger	Varmekabler i gulv
005 006 Soverom	Eik parkett (Grå/hvit 3-stav)	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Ikke garderobeskap	
007 Bod/Teknisk	Eik parkett (Grå/hvit 3-stav)	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips		El-skap Ventilasjon
008 Kjøkken/stue	Eik parkett (Grå/hvit 3-stav)	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Tegning fra kjøkkenleverandør	Inkl. hvitevarer

BYGGEBSKRIVELSE

Dato 28.01.22

For kjedet eneboliger 1 etasje på Katrines Minde i Levanger Kommune.

Generelt

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.

Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er byggebeskrivelsen retningsgivende.

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform/-størrelse, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Videre kan vindusplassering/-størrelse i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.

Det bygges etter gjeldende TEK.

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

Ferdigstillelsesgrad

- Boligen leveres nøkkelferdig med asfaltert gårds plass og tilsådd plen.
- Boligen leveres med 1 strøk beis (grunning) og 1 toppstrøk. Farger tilnærmet illustrasjoner. Kjøper bør snarest, og innen 5 år etter overtakelse besørge for maling av et ekstra strøk.
- Ringmurer leveres isolert på begge sider.
- Limtre, impregnert materialer og panel som er kappet/kløvd blir ikke malt.
- Støttmurer vil bli levert ved behov. Omfanget og type mur bestemmes i sin helhet av utbygger.

For innvendige flater (gulv, vegg og himling):

Se romskjema.

Innkassinger

Det vil i, eller mellom, enkelte rom være behov for å legge ventilasjonskanaler, disse vil bli innkasset.

Nye sjakter

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

Grunnmur

Bygningen leveres med ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert etter gjeldende teknisk forskrift.

Yttervegger

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med 1 strøk grunning og 1 toppstrøk. Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, lufterekt, vindtetting av GU-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampspørre, 48mm påforing isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning.

Innervegger

Innervegger er av bindingsverk, som regel 68 eller 98mm. Noen ganger kan det forekomme at vegger er bredere enn disse” standard” målene. Dette gjøres slik at alt av rør og ledninger blir skjult i vegg. Men dette skal utføres slik at de ikke blir bredere enn nødvendig. Alle innervegger leveres isolert med 50mm mineralull.

Vi gjør oppmerksom at det kan forekomme sprekkdannelser i maling pga. bevegelse/tørk i bygget. Slike sprekkdannelser er ikke reklamasjonsberettiget så lenge de ikke overstiger 2mm i bredde.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres overflatebehandlet i farge grå, begge sider. Hovedinngangsdør leveres med glass, hvitmalt karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Ytterdør til utvendig bod leveres som tett dør (uten glass), hvitmalt karm, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Dør og vindusbeslag er i grå farge. Innvendige dører leveres med overflatebehandlet gråe dørblad, type slett, med børstet stål utseende på dørvidere og skilter.

Listverk og utforinger

Listverk og utforinger leveres overflatebehandlet i farge hvit. Synlige spikerhull. Karmlist og gulvlist er slett. Overgangslister mellom parkett og flis, utføres med metall-lister av” børstet stål”.
Listefri overgang tak-vegg. Listefritt rundt vinduer.

Takkonstruksjon

Pulttak (over boligdel), oppbygging fra utside og inn: papptekking, taktro, lufterekter, vindsperre, sperretak, dampspørre, elektrikerlekt og innvendig kledning.

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning.

Boligens isolasjon og varmetap

Boligen er isolert i henhold til gjeldende TEK.

Kjøkkeninnredning.

Kjøkken leveres i farge sort/grå, se tegning fra kjøkkenleverandør. Følgende hvitevarer er inkludert, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, ventilator og kombiskap (kjøl/frys).

Baderomsinnredning

Baderomsinnredning leveres i farge grå.

Rørlegging og sanitærutstyr

Rørledninger for boligen tilkobles anlegget i området. Innvendig fordeles vann og avløpsledninger til de forskjellige rom. Alle ledninger legges skjult i vegger himlinger eller gulv. Det leveres 200 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgrep blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgrep dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegg er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran.

Elektriker, teknisk utstyr.

Kabelnett leveres av autorisert installatør etter el-forskriftene. Anlegget dimensjoneres for elektrisk oppvarming i alle rom. Det leveres hovedsakelig skjult anlegg. Sikringsskap leveres med automatsikringer og måler. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriftene. Det leveres lyspunkt i carport og bod. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning. Varmekablene i gang og bad/vaskerom leveres med gulvfølere og termostat. Nødvendige panelovner.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i alle rom. Standard vedovn med stålpipe og utvendig takhatt.

Garderobeskap

Det leveres ikke med garderobeskap.

TV/ Bredbånd

Det leveres 1 stk. tv uttak med valgfri plassering.

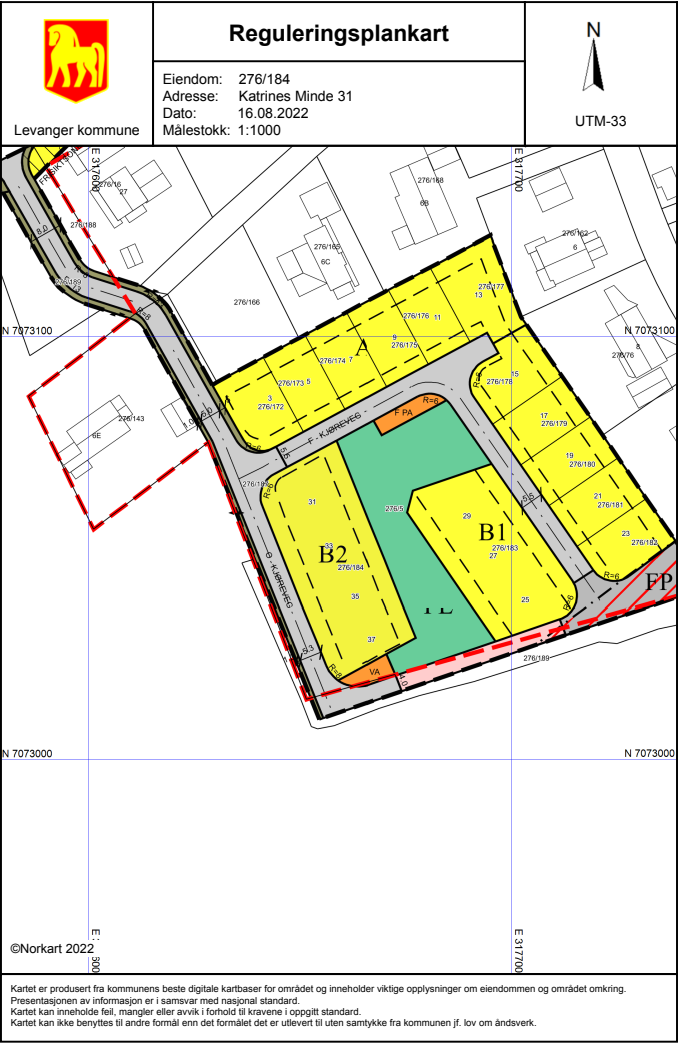
Diverse utstyr
















































Brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

Utvendig arbeider

Gårds plass leveres asfaltert og plen blir tilsådd. Støttmurer ved behov. Endelig utforming bestemmes i sin helhet av utbygger.

KOMMUNALE OPPLYSNINGER



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan PBL 2008
	Sikringsområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Energianlegg
	Vann- og avløpsanlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Trase for jernbane
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Høydepenningsanlegg (link høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktelinje
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Aukjersel
	Påskriftfelt navn
	Påskriftreguleringsformål/arealformål
	Påskriftareal
	Påskriftutnyttning
	Påskriftbredde
	Påskriftradius
	Påskriftplantlbehør

LEVANGER KOMMUNE

PlanID

L2006005

Bestemmelser til detaljreguleringsplan

Kathrines Minde

Planen er datert:

18.02.2011

Saksbehandling etter plan- og bygningsloven:

Oppstartsmøte

Melding om oppstart

Komplett planforslag mottatt:

Vedtak om utleggelse til offentlig ettersyn

Offentlig ettersyn

Andre gangs behandling

Vedtak i kommunestyret

Mindre endring, endelig vedtatt

Mindre endring, endelig vedtatt

Mindre endring, endelig vedtatt

23.08.2006

18.06.2008

10.07 – 21.08.2008

10.06.2009

24.06.2009

25.05.2011

15.06.2016

15.11.2017

Bestemmelsene er revidert - lht. Plan- og utviklingskomiteens vedtak:

15.11.2017

LEVANGER KOMMUNE

Robert Sarva

Ordfører, Levanger kommune

Bestemmelser til detaljreguleringsplan – Kathrines Minde

§1. GENERELT

1.1 Planområdets avgrensning, plassering av bebyggelse

Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelsen på planen og disse bestemmelsene.

1.2 Området er regulert til følgende formål.

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

- Områder for boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, Felt A, B1 og B2
- Område for vann og avlopsanlegg, VA.
- Område for annen særskilt bebyggelse og anlegg, F/PA.
- Område for lekeplass, FL.

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

- Kjøreveg
- Gangveg/gangareal
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Hensynssone – friskt
- Hoyspenningsanlegg

§2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse

- Det tillates oppført inntil 24 boenheter
- Det tillates garasje i bolig med tilhørende carport
- Boenheter kan bygges med saltak, pulttak eller flate tak
- Det kan oppføres boliger i 2 etasjer
- Boliger innenfor samme felt skal ha lik takvinkel og form
- Grad av utnytting: maksimum %BYA = 60%
- Felt A: For bebyggelse med flate- og pulttaksform, er maks gesimshøyde 7.5 m fra ferdig planert terreng.
- Felt B: og B2: Maks. gesimshøyde 6.5m og maks. mønehøyde 8.5m fra ferdig planert terreng.
- Garasje/carport kan plasseres med portvegg min. 5.0m fra eiendomsgrense mot veg, eller med andre vegger min. 2.0m fra eiendomsgrense mot veg.
- Minimum 25% av boligene skal utformes som tilgjengelige boenheter.

2.2 Vann og avløp

Område for bygging av offentlig vann og avlopsanlegg, VA.

2.3 Postkasser/renovasjon

Område for bygging av felles postkassestativ og renovasjon, F/PA, for alle 24 boenheter.

2

Bestemmelser til detaljreguleringsplan – Kathrines Minde

2.4 Felles lekeplass

Det skal opparbeides lekeplass til bruk kun av beboere i 24 nye boenheter innenfor planbegrensningen. Lekeplass skal utparselleres med eget gårds- og bruksnummer. Det skal utarbeides egen utomhusplan for lekeplassen som skal godkjennes før/samtidig med første søknad om tillatelse til tiltak.

§3. SAMFERSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Offentlig kjøreveg (O_KJØREVEG)

Fra Sørvegen til område for VA, skal opparbeides i hht. reguleringsplan og utbyggingsavtale. Avkjørsel fra Sørvegen skal utformes i henhold til Statens vegvesens normaler for utforming av vegkryss for atkomstveger.

3.2 Felles kjøreveg (F_KJØREVEG)

Rettighetshavere til fellesavkjørsel er:
24 nye bruksnummer som skal utparselleres ut fra gbnr. 276/5.

3.3 Felles parkering FP

Området er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

3.4 Felles gangareal

Området er felles for alle boenheter innenfor planområdet.

§4. HENSYNSSONER

4.1 Sikkerhetssone - kraftledning

Farerområde er satt til 8m på hver side av senter linjeføring.

4.2 Tillatt utnyttelse

Krav til frisiktsone på 10m x 46m. I frisiktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon og andre objekter enn 0,5 meter.

§5. FELLESBESTEMMELSER

5.1 Plankrav.

5.2 Byggesøknad

Sammen med første byggesøknad skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:500 for nærlekeplass.

5.3 Utforming

Boligene skal gis en god og enhetlig utforming. Boligene skal ha tilnærmet lik takvinkel innenfor samme felt. Boligene kan ha tradisjonell utforming. Prinsippene for universell

3

Bestemmelser til detaljreguleringsplan – Kathrines Minde

utforming kan vanskelig la seg gjennomføre i det svært kupert terrenget (1:8-10), da den geotekniske vurderingen fraråder masseforflytning pga. fare for ras/skred.

5.4 Parkering

- Min. 1,5 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 1 plass i garasje/carport.
- Min. 1 plass for utleieleilighet, 0,5 plass for rene hybler.
- Min. 2 sykkelplasser pr. boenhet.
- Det anlegges 8 plasser for gjesteparkering på fellesareal.

5.5 Sikring

Det må foretas nødvendig tiltak for å øke stabilitet/sikkerhet mot ras. Det er utarbeidet en geoteknisk rapport fra Rambøll Norge AS som beskriver tiltak for det konkrete utbyggingsprosjekt. Geoteknisk konsulent skal vurdere i rapportens form det konkrete utbyggingsprosjekt for søknad om rammetillatelse og ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det kan ikke gis tillatelse til utbyggingen før det er dokumentert tilfredsstillende sikkerhet mot skred i henhold til gjeldende byggetekniske forskrift, med tilhørende veiledning. Som del av denne dokumentasjonen skal det foreligge en geoteknisk rapport som er kontrollert av en uholdt tredjepart.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Avkjørsel

Offentlig veg til Sørvegen med vegkryss iht. Statens vegvesens normer skal være opparbeidet før oppstart av terreng og grunnarbeider for boliger.

6.2 Lekeplass

Før bygg i planområdet er ferdigstilt og tatt i bruk, skal utomhusområder være ferdig opparbeidet og klare til bruk.

6.3 Felles avkjørsel, felt A og B1

Felles avkjørselsareal skal være opparbeidet frem til alle boliger i felt A og B1, før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest gis for første bolig.

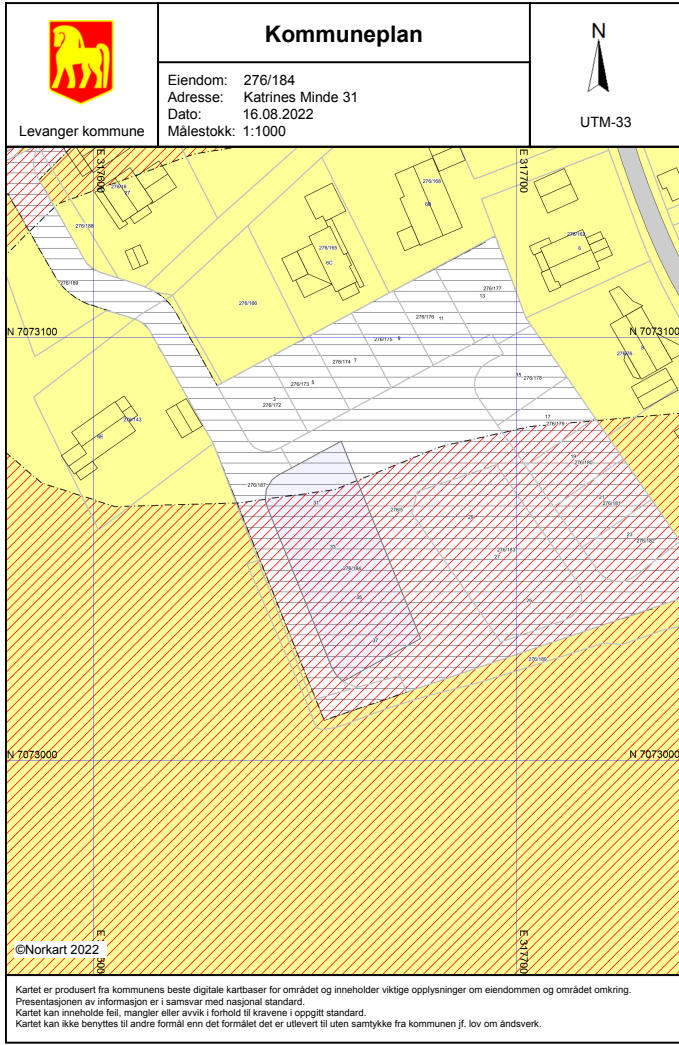
6.4 Fortau/gang- og sykkelveg

Fortau eller gang- og sykkelveg i Sørvegen skal være ferdigstilt for boligene tas i bruk.

4

28

29



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/kommunedelplan PBL 2006</i>	
	Faresone grense
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Parkering - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Friområde - nåværende
	Friområde - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende
	Friluftsområde - nåværende
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
	Byggegrense
	Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planområde
	Planområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg - fremtidig
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gang-/sykkelveg - fremtidig
	Gangveg - nåværende
	Gangveg - fremtidig
	Turveg/turdrag - nåværende
	Jernbane - nåværende
	Farled - nåværende
	Abc
	Kommune(del)plan - påskrift

PRISLISTE

PRISLISTE KATRINES MINDE

22.03.2024

ADRESSE	CA KVM (BRA)	CA KVM (BRA- I)	SOVEROM	PRIS	OMKOSTNINGER	PRIS INK. OMK.	STATUS
KATRINES MINDE 31	113,2	84,5	2	3 990 000	31 240	4 021 240	LEDIG
KATRINES MINDE 33	113,2	84,5	2	4 090 000	31 240	4 121 240	LEDIG
KATRINES MINDE 35	113,2	84,5	2	4 590 000	31 240	4 621 240	LEDIG
KATRINES MINDE 37	113,2	84,5	2	4 790 000	31 240	4 821 240	LEDIG



&LOKALMEGLEREN
PARTNERS

Katrines Minde 31

Nabolaget Vestgård/Geite - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Domus Linje 604, 635, 680, 741	13 min 1.1 km
Levanger stasjon Linje 26, 71	16 min 1.3 km
Trondheim Værnes	47 min

Skoler

Frol barneskole (1-7 kl.) 587 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 540 elever, 18 klasser	8 min 3.1 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	22 min 1.7 km
Verdal videregående skole 550 elever	18 min 14.5 km

Ladepunkt for el-bil

Sverres gate, Levanger	16 min
Sykehuset Levanger	19 min

«Hyggelig nabolag, lite trafikk og fine omgivelser!»

Sitat fra en lokalkjent

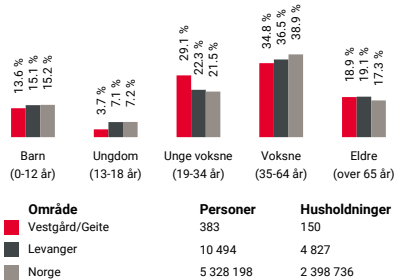


Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Frol os barnehagen (0-6 år) 45 barn, 3 avdelinger	17 min 1.4 km
Trimia barnehage (0-6 år) 22 barn, 1 avdeling	21 min 1.7 km
Ruffen barnehage (0-5 år) 64 barn, 4 avdelinger	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Sentrum Levanger Post i butikk	13 min 1.1 km
Kiwi Kirkegata Levanger Søndagsåpent	22 min 1.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Verdal 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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

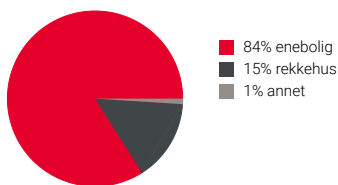
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Fabritiusbanen 7erbane kunstgress Fotball	9 min 0.7 km
11er kunstgressbane Elberg stadion Fotball	17 min 1.3 km
Care Treningssenter	13 min
Levanger Gym Helsestudio	25 min

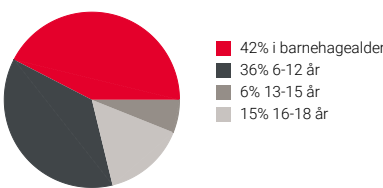
Boligmasse



Varer/Tjenester

Magnetten	8 min
Vitusapotek Levanger	17 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 45%

Vestgård/Geite
Levanger
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	54%	53%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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 Verdal 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

[illegible]

☐ BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR Katrines Minde 31-37

☐ RESERVASJON FOR Katrines Minde 31-37

Bolig:

Bolig:

Til og med

Kjøpesum iht prisliste kr + omkostninger iht prisliste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	Tlf:	Kr
Egenkapital i	v/	Tlf:	Kr
Finansiering kr	Bekreflet av	Dato/kl	

Ønsker finansieringstilbud

☐ Ja ☐ Nei

Ønsker verdivurdering fra Lokalmegleren &Partners

☐ Ja ☐ Nei

Hvor ble du kjent med prosjektet?

☐ Finn.no

☐ Facebook

☐ Avis

☐ Annet

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1

Navn

BUDGIVER 2

Navn

Personnr.

Epost:

☐ Har ikke

Adresse

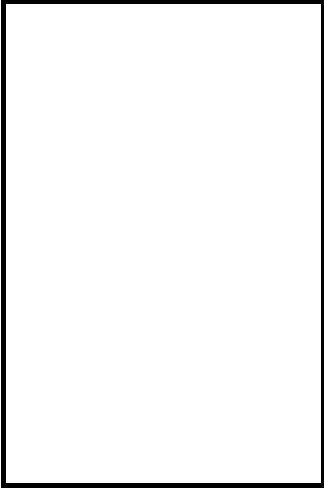
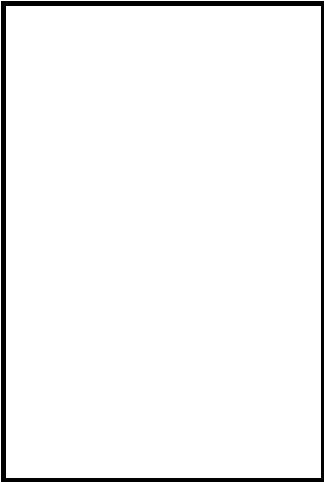
☐ Har ikke

Postadr.

Sted Dato

Underskrift Kopii av gyldig legitimasjon (faks, merke)

Underskrift Kopii av gyldig legitimasjon (faks, merke)





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO