



SJØSIDEN
KJØNSTADMARKA

 **LOKALMEGLEREN**
PARTNERS

04

Velkommen til Nordengbakkan 21

06

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Nabolagsprofil

14

Kjøpsbetingelser

21

Leveransebeskrivelse og romskjema

25

Byggetegninger

33

Kommunale opplysninger

40

Prisliste



I området er det flere lekeplasser, fotballbinger, turløyper og muligheter for badestrand.
Illustrasjon- avvik vil forekomme.

NORDENGBAKKAN 21

Velkommen til Sjøsidan, helt nye boliger i et godt etablert område. Området er svært barnevennlig med flere lekeplasser i umiddelbar nærhet. Fra boligen er det gangavstand til barnehager og barnehage.

Av mange foretrukne kvaliteter ønsker vi å trekke frem:

- Romslig terrasse fra 24m² - 30 m² som er vendt mot sør og vest.
- Praktisk planløsning over 2 plan i tillegg til garasje.
- 3 romslige soverom på hhv 8, 11 og 11 m² bra.
- Tidsriktig og moderne standard - flytt rett inn!
- Store vindusflater gir godt med lysinnslipp.
- Romslig dobbelgarasje med tilhørende sportsbod i bakkant.
- Flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.
- Kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer.

NORDENGBAKKAN 21

Prisantydning	Se prisliste.
Omkostninger	9 167
Totalpris	Se prisliste.
Antall enheter	3. stk.
P-rom	ca. 115 m2
Bruksareal	ca. 118 m2
Soverom	3
Eierform	Selveier
Eiet tomt	Vil bli fradelt
Utbygger	Eiendom 1 Bolig AS



Simen Børseth Fostad

Eiendomsmegler

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



Moafjæra 8 A 7606 Levanger



Gode vinduslfater gir godt med lysinnslipp.
Illustrasjon - avvik vil forekomme





NABOLAGSPROFIL

Nordengbakkan 21

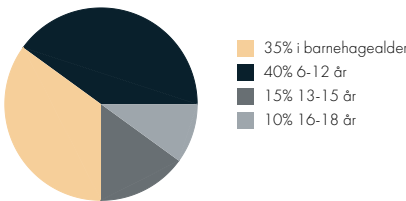
Offentlig transport

🚶 Levanger stasjon	8 min	🚶
Linje 604, 635, 640, 680, 741	3.8 km	
🚶 Levanger stasjon	8 min	🚶
Linje F7	3.8 km	
✈ Trondheim Værnes	49 min	✈

Skoler

Nesheim skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
383 elever, 21 klasser	1.8 km	
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚶
459 elever, 37 klasser	5 km	
Levanger videregående skole	8 min	🚶
1000 elever, 60 klasser	4.1 km	
Verdal videregående skole	24 min	🚶
550 elever	17.2 km	

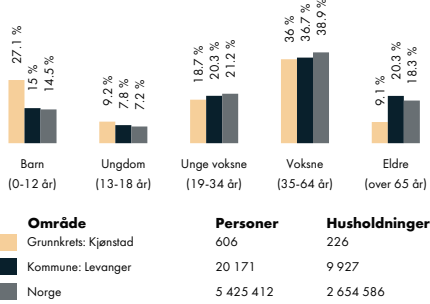
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Gjemble barnehage (1-5 år)	19 min	🚶
71 barn	1.6 km	
Nesset Solkollen barnehage (0-5 år)	23 min	🚶
98 barn	2 km	
Staup barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
49 barn	2.8 km	

Dagligvare

Bunnpris Levangerneset	4 min	🚶
Coop Prix Levangerneset	5 min	🚶
PostNord	2.9 km	

Sport

🏐 Kjønstadmarka Ballspill	17 min	🚶
	1.3 km	
🏐 Nessguttbanen kunstgrasbane Fotball	20 min	🚶
	1.7 km	
🏊 Care Treningssenter	8 min	🚶
🏊 Levanger Gym Helsestudio	9 min	🚶



KJØPSBETINGELSER

Kjøpsbetingelser for boliger under oppføring i prosjektet Sjøsiden - Nordengbakkan 21. Kjøpsbetingelser av 25.05.23.

NØKKELINFORMASJON

Priser:
Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som er vedlagt i prospekt.

Omkostninger:
Se prisliste.

Totalpris inkludert omkostninger:
Se prisliste.

Selger:
Eiendom 1 Bolig AS
Organisasjonsnummer, 993495336.

Entreprenør:
Grande Entreprenør AS
Org.nr: 912051625

Eiendomstype:
Enebolig i rekke.

Eierform:
Selveier.

BRA/P-rom:
BRA: ca.118kvm.
P-rom: ca.115kvm.

Antall soverom:
3. stk soverom i hver bolig.

Etasjer:
Enebolig som går over 3. etasjer, der 1. etasje er privat garasje med boder.

Tomt:
Tomtearealene for hver enebolig etter fradeling vil bli fra ca. 168 kvm. til ca. 246 kvm.

Eksakt tomteareal vil først foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Eiet tomt.

Matrikkel:
Gnr. 6 Bnr. 114 i Levanger kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetaket:
Lokalmegleren NT AS, organisasjonsnummer 996956512.

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

GENERELL INFORMASJON OM PROSJEKTET

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

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

Se for øvrig prosjektets tegninger, 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. Kr. 9 167,-
- Tinglysningsgebyr skjøte kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantobligasjon kr 585,-
- Pantattest kr 172,-

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 tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

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 finansieringsbevis etter meglertakst.

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

Areal
Bruksareal (BRA): ca. 118 kvm.
Primærareal (P-rom): ca. 115 kvm.

Følgende rom vil inngå i primærareal: Hall/trapp, soverom, bad/vask, wc, stue/kjøkken/trapp.
Følgende rom vil inngå i sekundærareal: Bod.

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 01.05.2021.

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsmateriell er oppgitt i bruksareal (BRA) og primærareal (P-rom). Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse.

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

Tomten
Prosjekttomtens grunnareal er ca. 2 063 kvm. Eiet tomt.

Av prosjekttomten vil det bli etablert egne eiendommer/matrikkel med eget gårds- og bruksnummer for hver enebolig, se over for arealer tomter.

Tomtearealet etter fradeling vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

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

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

Parkering
Boligene leveres med romslige garasjer i 1.plan.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og tegninger.

Oppvarming
Varme i golv på bad, gang og wc.
Varmepumpe luft/luft.
Ildsted med stålpipe.

Se for øvrig leveransebeskrivelse og romskjema.

TV/bredbånd
Det blir trukket fiberrør 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

Huseierforening (velforening)
Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening/huseierforening for området. Leder i velforeningen opplyser om at det p.t. betales inn kr. 400,- pr år pr. husstand. Dette går til vedlikehold av fellesområder, som f.eks lekeapparater osv.

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 løseførsikring.

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter og eiendomsskatt for boligen 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 folkeregistrert 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 kostnad til velforening. Strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse
Boligene har p.t. adresse;
Nordengbakkan 21 A
Nordengbakkan 21 B
Nordengbakkan 21 C

Gnr. 6, bnr. 14 i Levanger kommune. Prosjekttomten vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

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.

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

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:

2011/146049-2/200 FORKJØPSRETT TINGLYST
22.02.2011
RETTIGHETSHAVER:LEVANGER TOMTESELSKAP AS
Org.nr: 930949353
Gjelder ved salg av ubebygdt tomt
Gjelder denne registerenheten med flere

2011/146049-3/200 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE TINGLYST
22.02.2011
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

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

Kjøper aksepterer at det på 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 hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på hovedbølet (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

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

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

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen omfattes av reguleringsplan Sjøsidan - Kjønstadmarka felt B2
Eiendommen er hovedsakelig regulert til Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse.
Området eiendommen ligger i er regulert til bolig.

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. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Selgers forbehold
Selger har ingen forbehold utover offentlig godkjent ferdigstillelse.

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 anleggs eiendom.
- 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 boligens 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 innen 15.07.2023.

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 formaliteter med fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

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 finansieringsbekreftelse. 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. 20 000,- 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
Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova §§ 52 - 54.

Dersom kjøper avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler kjøperen avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % 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 kr. 65 000,- pr. solgte enhet (beløpet er inkl. mva.). Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger.

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

- Vedlegg til salgsoppgave**
- Tegninger
 - o Fasadetegninger datert 01.05.21
 - o Plantegninger datert 01.05.21
 - o Situasjonsplan datert 27.11.2019
 - o Kjøkkentegninger
 - Selgers leveransebeskrivelse
 - Selgers romskjema
 - Reguleringsplan med bestemmelser
 - Bindende kjøpsbekreftelse

GENERELL INFORMASJON VED KJØP AV BOLIG UNDER OPPFØRING

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

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

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

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

Akseptbrev vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og 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 innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede. Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

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

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

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

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

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

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil 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 forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet,

eller at selger/ entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

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

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

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

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

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

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/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 lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Finansiering

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

LEVERANSEBESKRIVELSE OG ROMSKJEMA

STANDARD LEVERANSEBESKRIVELSE

for

Eneboliger Sjøsiden - Kjønstadmarka

Nordengbakkan 21

Levanger



Standard leveransebeskrivelse.

Prosjekt Sjøsiden Borettslag
GENERELL INFORMASJON:
Salg og Byggherre Eiendom 1 Bolig AS
Tegninger: Ark.Steinar Sagen og Grande Entreprenør AS

Hovedentreprenør Grande Entreprenør AS.

PROSJEKTETS OMFANG

Boligbebyggelsen består 3 stk eneboliger i rekke, med egen privat parkeringskjeller inkl. boder for hver enebolig.

Situasjonsplan vedlagt prospekt.

GENERELT:

De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranse- klasser i henhold til kontrakt.

Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420- 1:2008 NBI 520.008 Eneboligene leveres med planløsning og materialbruk som angitt i denne beskrivelse.

Eneboligene overleveres grov-vasket.

Illustrasjonene kan vise mer fastmontert utstyr enn hva som denne beskrivelsen angir. Dette er gjort for å vise innredningsmulighetene. Eneboligene leveres med det fastmonterte utstyret som er angitt i denne beskrivelsen. Det er ikke beskrevet nærmere plasseringen av mindre kanaler/sjakter/nedforinger slik disse kan fremkomme på byggetegninger, og dette kan utgjøre ca.0,5 kvm pr. enebolig.

Tak og fasader:

Eksteriørmessig uttrykk fremkommer av perspektivskisse/fasadetegninger fra arkitekt/3 D tegninger. Asfalt er valgt som taktekkemetode.

Yttervegger:

Yttervegger utføres med isolert bindingsverk. Utvendig kledt med dobbelfalset grunnet bordkledning iht fasadetegning. På innsiden legges plastfolie og malte MDF plater og gips.

Vinduer:

Vinduer og dører i ytterveggene utføres med isolerglass med nødvendig støydemping, brannglass etc. i henhold til forskriftenes krav. Karmene leveres fabrikk malt med synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder. Innvendig listverk leveres i malt utførelse med synlig spikring.

Innervegger:

Skillevegger mellom eneboligene er i hovedsak i trekonstruksjon i henhold til forskriftskrav for isolasjon og støykrav. Innvendige delingsvegger er hovedsakelig oppført som lettvegger. Veggene vil bli pålagt malte MDF plater og gips. På baderom belegges veggene med baderomsplater.

Innvendige dører:

Leveres med malt overflate, med malt belistning og synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder.

Dekker – gulv:

Dekkene mellom eneboligene er i hovedsak utført i trekonstruksjoner. På gulvoverflate legges flytende 14 mm eikeparkett. Fotlist mot vegg i lakkert utførelse med synlige maskinstiftthoder/maskinskruehoder.

På baderom er det keramisk flis med elektrisk gulvvarme.

Himlinger – tak:

Himling (takene) utføres med malte plater evt. gips. Normal takhøyde er 2,40. Takhøyden i nedforet areal og på bad vil avvike i forhold til dette. Takkonstruksjon/tekking utføres som trekonstruksjon som er isolert og tekkt med asfaltbelegg.

Kjøkkeninnredning:

Sigdal, eller tilsvarende kvalitet. Kjøkkeninnredninger leveres i det omfang som er montert i eneboligen. Nærmere spesifikasjon kan beskrives på forespørsel.

Baderomsinnredning:

Baderomsinnredninger leveres i det omfang som er montert i eneboligen. Nærmere spesifikasjon kan beskrives på forespørsel.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Sanitæranlegg:

For hver enebolig vil det bli levert rør i rør system med fordelingsskap i hver enebolig. Hovedavstengningsventiler til enebolig og sanitærutstyr plasseres i fordelerskap. Hovedstoppekran og vannmåler til hver enebolig. Det benyttes armaturer / kraner av fabrikat Oras, ifø eller tilsvarende.

Sluk i badegulv.
Veggmontert klosett i hvit porselen.
1 stk. termostatregulert dusjbatteri og garnityr.
1 stk. dusj med bevegelige vegger som beskrevet under eget punkt om bad.
1 stk. opplegg for tilkopling av vaskemaskin og tørketrommel, hvitevarer inngår ikke.
1 stk. opplegg for tilkopling av oppvaskmaskin. Ett-greps servantbatteri til servant på bad 1 stk. ett-greps oppvaskbatteri til kjøkkenbenk m/avstengningskran for oppvaskmask.

Varmtvann:

Det leveres egen bereder for hver enebolig. Garderobeskap leveres ikke.

Oppvarming:

Eneboligene vil få elektrisk oppvarming med egen varmpumpe luft/luft for hver boenhet. Vedovn med stålpipe i stue 3.etg.

Elektrisk gulvvarme på bad/vask og gang.

Elektriske installasjoner:

Det leveres komplett anlegg med egen måler og eget abonnement for hver enebolig. Det elektriske anlegget i eneboligene blir i hovedsak utført som skjult anlegg. Sentralstøvsuger er inkl.

Elektrisk anlegg langs brann og lydvegger vil/kan bli fremført om åpent anlegg. Det leveres sikringskap med automatsikringer, jord - feilbryter og overlastvern.

For øvrig leveres antall stikkontakter som beskrevet i forskriftskrav i ht. NEK 400:2010.

For eneboligene leveres følgende belysning:

Lyspunkt i alle rom.

Ventilasjon:

Eneboligene leveres med balansert ventilasjonsanlegg med tiluftsventiler på stue og soverom og avtrekksventiler på kjøkken og bad. I tillegg kommer eget avtrekk fra kjøkkenvifte.

Tele og sikkerhetsanlegg:

Følgende er medtatt for eneboligene:

Det monteres ringeklokke ved ytterdør.
1 stk telefon/datauttak i hver enebolig.
1 stk TV-uttak i stue.
Sentral for data/telefon/TV plasseres i eneboligenes bod. Tilkoblingsavgift TV/telefon/data belastes kjøper.
I eneboligen vil det bli montert brannvarslere i henhold til forskriftskrav.
1 stk. 5 kilos pulverapparat i hver enebolig.

Tilkomst til enebolig:

Eneboligene har egne private adkomster som vist på skisse/perspektiv. Gulv, trapp og utvendige rekkverk og håndløper i tre.

Balkonger/terrasser:

Veranda utføres som trekonstruksjon med tre i 1.etg og 2.etg. Balkongrekkverk og håndløper i tre. (Ikke rekkverk på terrasser på bakkenivå).

Fasader:

Grunnet – stående/liggende dobbelfalset trekledning.

Adkomst til 2. etg.

Trappeadkomst, se skisse.

FELLEAREAL UTOMHUS:

Grøntområder:

Det grøntområdet som utbygger evt. har tilgang til eller kan avsette, har eller får opparbeidet plen.

Parkering:

På egen gårdsplass og i privat garasje i kjeller

Øvrig parkering/gjesteparkering:

For øvrig felles oppstillingsplass for biler på eget dekke av maskingrus, samt et mindre fellesområde i henhold til reguleringskrav.

Belysning:

Ved eventuell leveranse av utomhusbelysningen mot tillegg, så leveres dette med fotocellestyring.

Søppelhåndtering:

Underjordisk avfallsanlegg.

Utvendig tappepunkt vann:

1 tappepunkt for hver enebolig.

En lett vint hverdag på Sjøsiden.

Flotte, moderne og innholdsrike eneboliger med nydelig sjøutsikt i et kvalitetsbevisst bomiljø.

Frode Kippe
mob: 93 62 37 39

frode@eiendom1bolig.no

23.05.2023

Romskjema

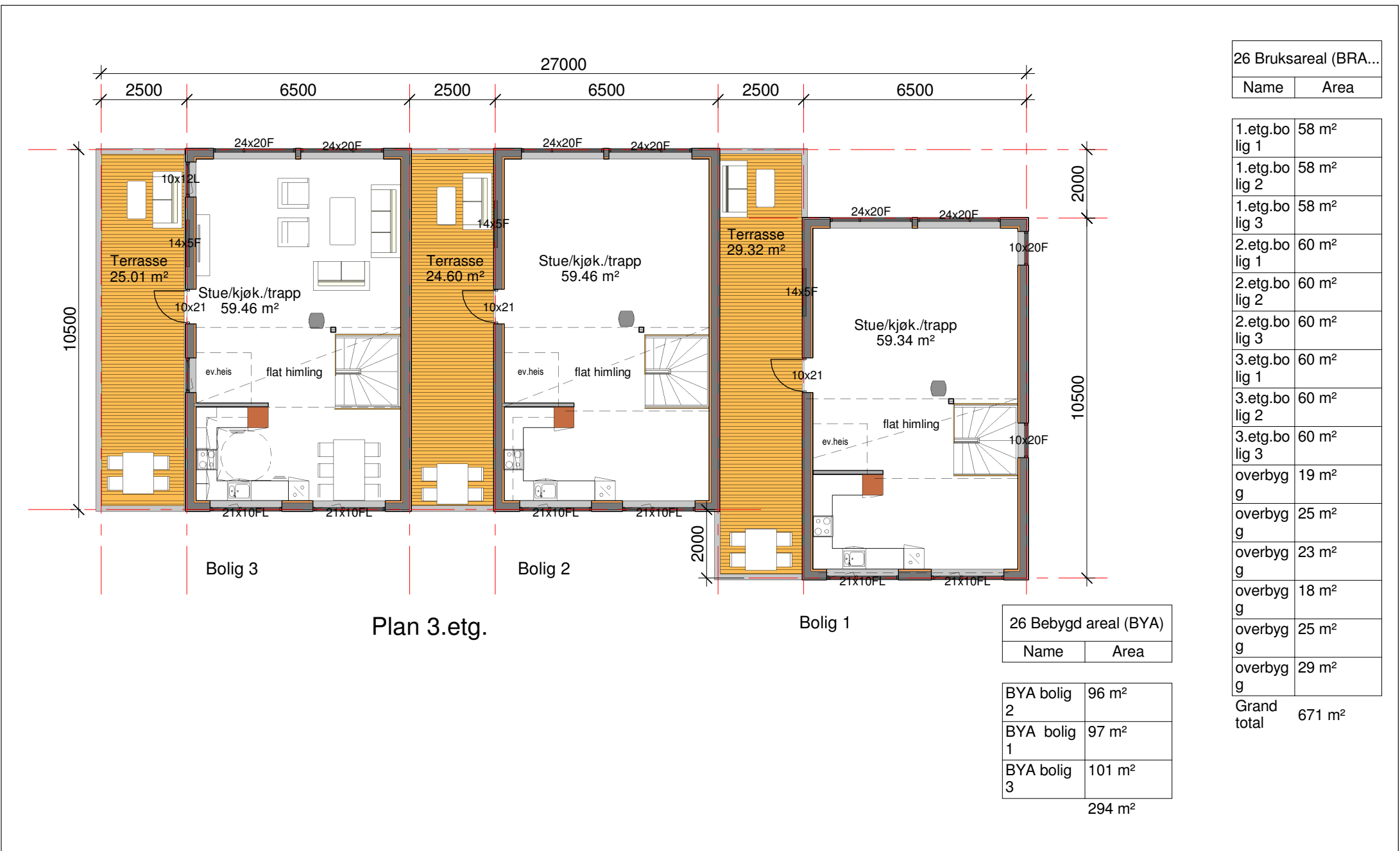
1.etg	Golv	Type	Listverk golv	Vegg	Behandling	Farge/type	Himling	Behandling	Farge	Listverk	Diverse
VF/hall	Flis	Dark Grey 30x30	Hvit glatt fotlist m/staff	Gips	Sparklet og malt		Gips	Sparklet og malt	Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
Soverom 10,91 m2	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull			Takess		Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
Soverom 10,91 m2	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull			Takess		Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
Soverom 7.72 m2	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Smartpanel MDF str skygge bomull			Takess		Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
Vask/bad	Flis	Dark Grey 30x30	Sokkelflis	Baderomsplate Cracked cement			Takess		Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
We	Flis	Dark Grey 30x30	Hvit glatt fotlist m/staff	Baderomsplate Cracked cement			Takess				

2.etg	Golv	Type	Listverk golv	Vegg	Behandling	Farge	Himling	Behandling	Farge	Listverk	Diverse
Stue	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Gips	Sparklet og malt		Gips	Sparklet og malt	Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	
Kjøkken	Parkett	Kahrs Eik Taranto	Hvit glatt fotlist m/staff	Gips	Sparklet og malt		Gips	Sparklet og malt	Standard hvit	Ferdigmalt hvit med synlig spikring	

Utvendig	Golv	Type	Listverk golv	Vegg	Behandling	Farge	Himling	Behandling	Farge	Listverk	Diverse
Bod	Betong ubehandlet			OSB og eller puss			Gips				
Parkeringskjeller	Betong ubehandlet			OSB og eller puss			Gips				

Kledning utvendige vegger, himlinger og tak			
Bygn.del	Type		Behandling
Yttervegg	19x148 mm dobbelfals med rettkant, ståe		Grunning
Skrå himlinger	16x98 mm kledning med spalte.		Grunning
Flate himlinger	19x148 mm dobbelfals med rettkant.		Grunning
Yttertak	Papptekking - asfalt - sort		
Takrenner, nedløp og beslag			Svart
Plattinger og balkonger utføres i trykkimpregnert materialer ellers iht.utførelse.			
Porter er isolerte og leveres med egen åpner			
Innvendige trappetrin og terskler er hvitlasert eik.			

BYGGETEGNINGER



26 Bruksareal (BRA...)	
Name	Area
1.etg.bo lig 1	58 m²
1.etg.bo lig 2	58 m²
1.etg.bo lig 3	58 m²
2.etg.bo lig 1	60 m²
2.etg.bo lig 2	60 m²
2.etg.bo lig 3	60 m²
3.etg.bo lig 1	60 m²
3.etg.bo lig 2	60 m²
3.etg.bo lig 3	60 m²
overbyg g	19 m²
overbyg g	25 m²
overbyg g	23 m²
overbyg g	18 m²
overbyg g	25 m²
overbyg g	29 m²
Grand total	671 m²

26 Bebygd areal (BYA)	
Name	Area
BYA bolig 2	96 m²
BYA bolig 1	97 m²
BYA bolig 3	101 m²
294 m²	

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

Ark. Steinar Sagen

Tlf. 97690015 E-mail steinarsagen@gmail.com

Nr.	Beskrivelse	Dato

Eiendom 1 Bolig AS

A.003

3 i rekke Sjøsiden BK4, Levanger

Prosjekt nr.

Dato01.05.21

Tegnet avAuthor

Mål

1 : 100



KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

Ark. Steinar Sagen

Tlf. 97690015 E-mail steinarsagen@gmail.com

Nr.	Beskrivelse	Dato

Eiendom 1 Bolig AS

A.004

3 i rekke Sjøsiden BK4, Levanger

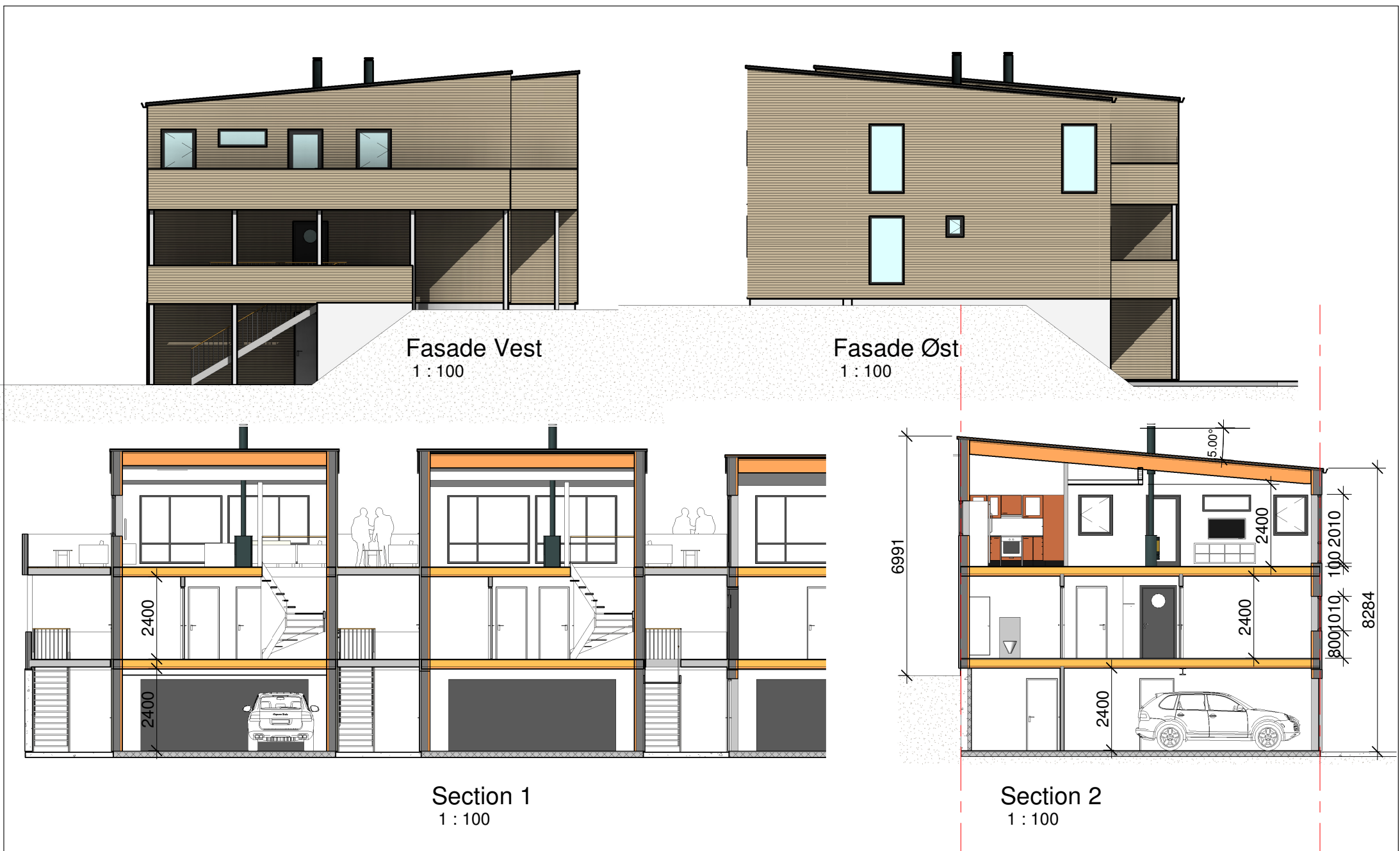
Prosjekt nr.

Dato01.05.21

Tegnet avAuthor

Mål

1 : 100



KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

Ark. Steinar Sagen

Tlf. 97690015 E-mail steinarsagen@gmail.com

Nr.	Beskrivelse	Dato

Eiendom 1 Bolig AS

A.006

Prosjekt nr.

Dato

Tegnet av

3 i rekke Sjøsidan BK4, Levanger

01.05.21

Author

Mål

1 : 100



KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

Ark. Steinar Sagen

Tlf. 97690015 E-mail steinarsagen@gmail.com

Nr.	Beskrivelse	Dato

Eiendom 1 Bolig AS

A.006

Prosjekt nr.

Dato

Tegnet av

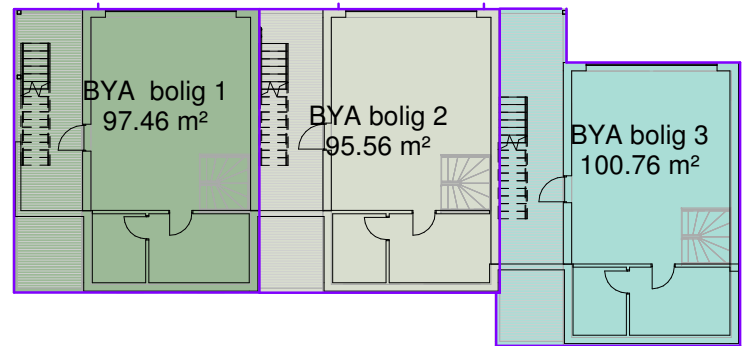
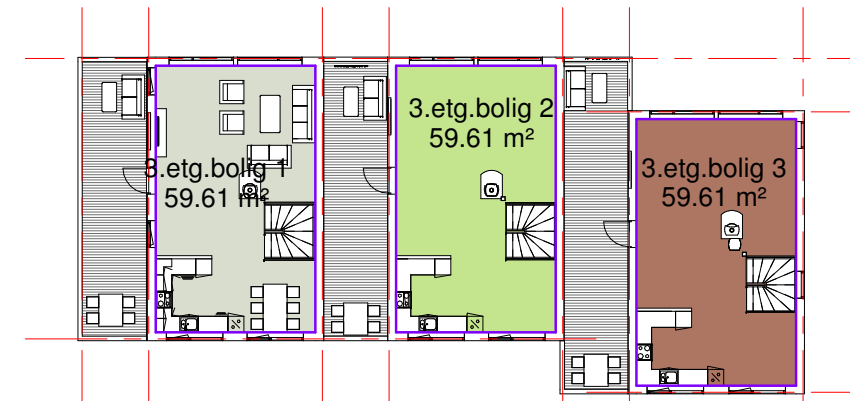
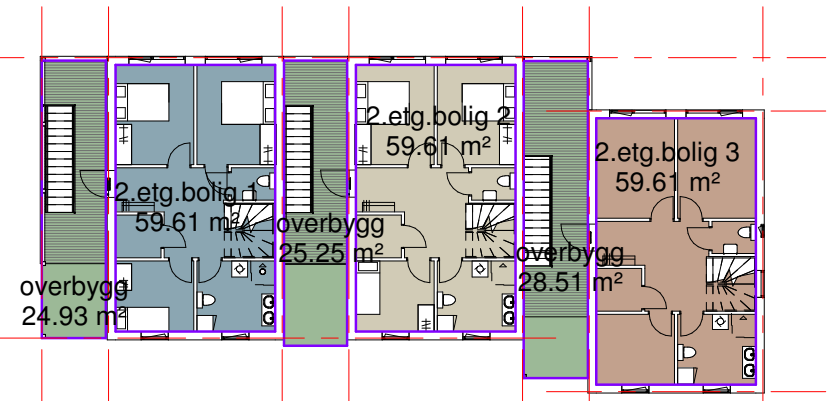
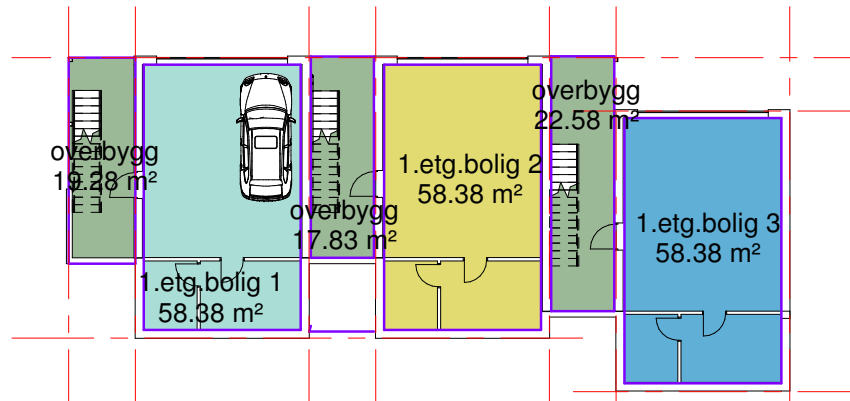
3 i rekke Sjøsidan BK4, Levanger

01.05.21

Author

Mål

1 : 100



26 Bruksareal (BRA...)	
Name	Area

1.etg.bo lig 1	58 m²
1.etg.bo lig 2	58 m²
1.etg.bo lig 3	58 m²
2.etg.bo lig 1	60 m²
2.etg.bo lig 2	60 m²
2.etg.bo lig 3	60 m²
3.etg.bo lig 1	60 m²
3.etg.bo lig 2	60 m²
3.etg.bo lig 3	60 m²
overbyg g	19 m²
overbyg g	25 m²
overbyg g	23 m²
overbyg g	18 m²
overbyg g	25 m²
overbyg g	29 m²
Grand total	671 m²

26 Bebygd areal (BYA)	
Name	Area

BYA bolig 2	96 m²
BYA bolig 1	97 m²
BYA bolig 3	101 m²
294 m²	

KOPIERING ELLER ULOVLIG BRUK AV TEGNINGER MEDFØRER ERSTATNINGSANSVAR

Ark. Steinar Sagen

Tlf. 97690015 E-mail steinarsagen@gmail.com

Nr.	Beskrivelse	Dato

Eiendom 1 Bolig AS

A.007

3 i rekke Sjøsiden BK4, Levanger

Prosjekt nr.

Dato 01.05.21

Tegnet av

Author

Mål

1 : 200

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Planopplysninger

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

Kommunenr.	5037	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	114	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordengbakkan 21, 7602 LEVANGER								

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.

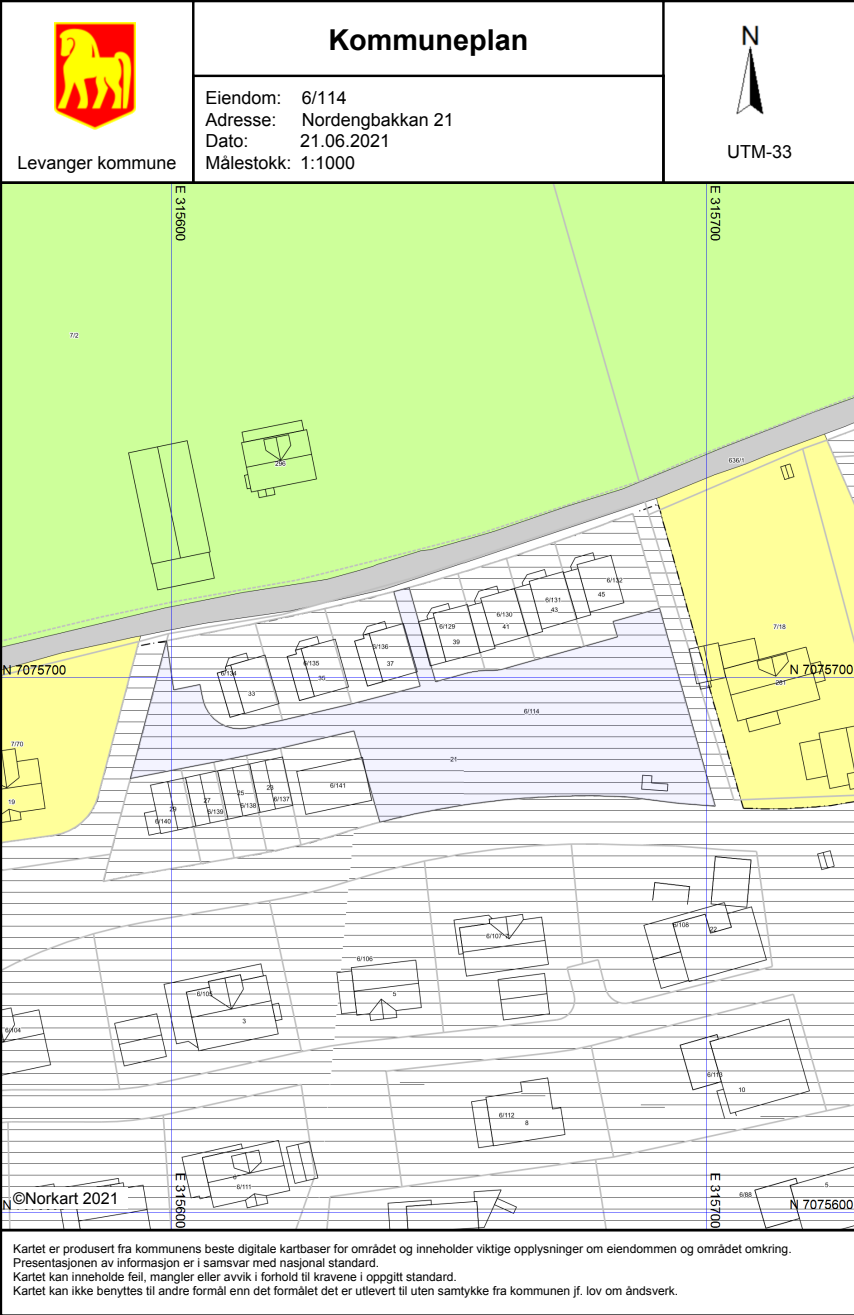
Kommunedelplaner

Id	L2013007
Navn	Kommunedelplan Levanger sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2019
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5037/Plan/gjeldendebestemmelser/L2013007-B%20rev21.pdf
Delarealer	<div><div>Delareal</div><div>2 063 m²</div></div> <div><div>KPHensynsonenavn</div><div>Sjøsiden -Kjønstadmarka felt B2</div></div> <div><div>KPDetaljering</div><div>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</div></div>

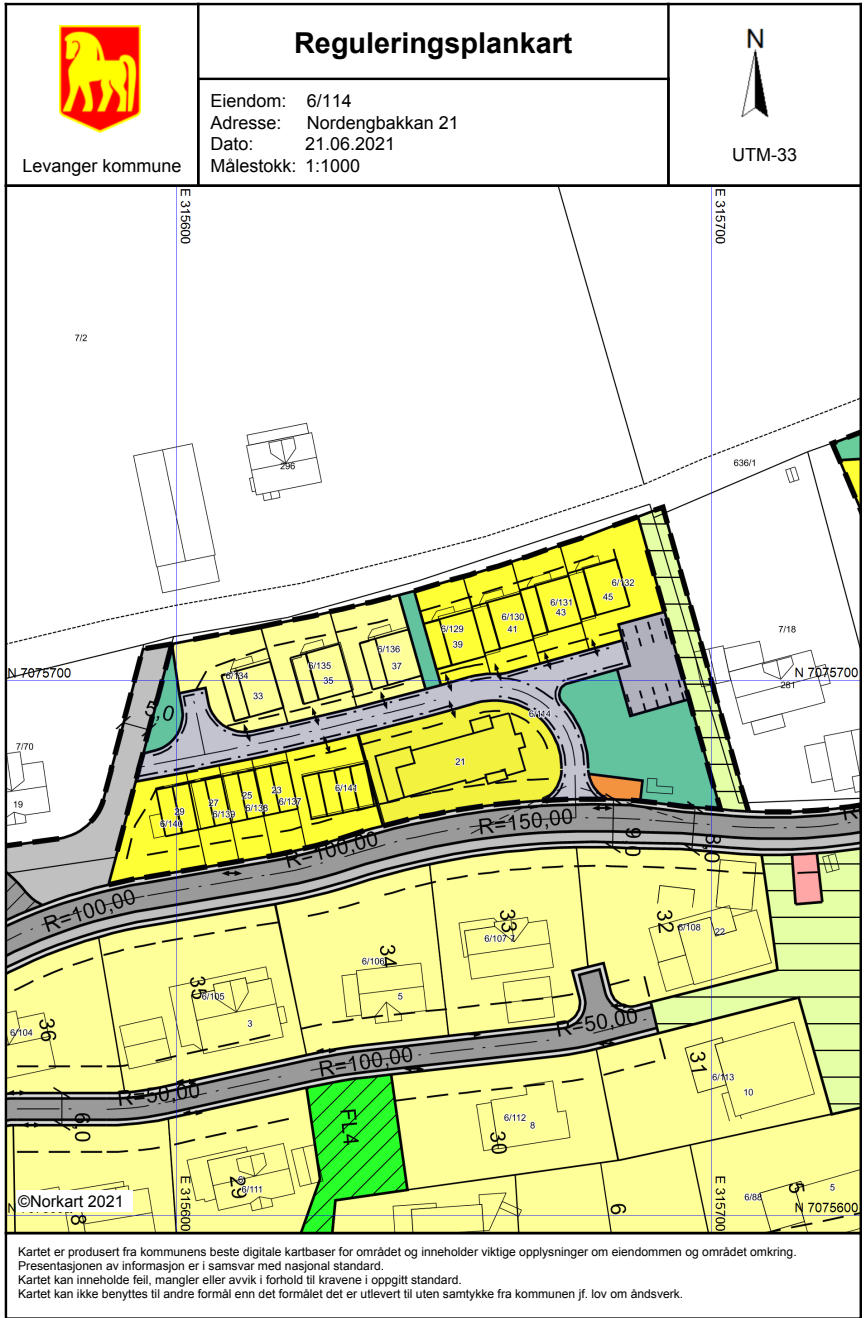
Reguleringsplaner

Id	L2011003
Navn	Sjøsiden - Kjønstadmarka felt B2
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.2012
Bestemmelser	- http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/5037/Plan/gjeldendebestemmelser/L2011003-B.pdf
Delarealer	<div><div>Delareal</div><div>36 m²</div></div> <div><div>Formål</div><div>Renovasjonsanlegg</div></div> <div><div>Feltnavn</div><div>RA</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>430 m²</div></div> <div><div>Formål</div><div>Lekeplass</div></div> <div><div>Feltnavn</div><div>LEK</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>176 m²</div></div> <div><div>Formål</div><div>Parkeringsplasser</div></div> <div><div>Feltnavn</div><div>PP1</div></div>
	<div><div>Delareal</div><div>70 m²</div></div> <div><div>Formål</div><div>Annet uteoppholdsareal</div></div> <div><div>Feltnavn</div><div>AU</div></div>

Delareal	669 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	V1
Delareal	55 m ²
Formål	Uteoppholdsareal
Feltnavn	UT
Delareal	627 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK4



Tegnforklaring
<div><div>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985</div><div><div></div>LNf-område</div></div> <div><div>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</div><div><div></div>Båndlegginggrense</div><div><div></div>Båndlegginggrense</div><div><div></div>Båndlegginggrense</div><div><div></div>Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende</div><div><div></div>Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende</div><div><div></div>Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende</div><div><div></div>Detaljeringsgrense</div><div><div></div>Detaljeringsgrense</div><div><div></div>Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt</div><div><div></div>Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt</div><div><div></div>Boligbebyggelse - nåværende</div><div><div></div>Boligbebyggelse - fremtidig</div><div><div></div>Fritidsbebyggelse - nåværende</div><div><div></div>Tjenesteyting - nåværende</div><div><div></div>Veg - nåværende</div><div><div></div>Frnområde - nåværende</div><div><div></div>LNFR-areal - nåværende</div><div><div></div>LNFR-areal - nåværende</div><div><div></div>Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende</div><div><div></div>Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende</div><div><div></div>Byggegrense</div><div><div></div>Markagrense</div></div> <div><div>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</div><div><div></div>Planområde</div><div><div></div>Planområde</div><div><div></div>Planområde</div><div><div></div>Planens begrensning</div><div><div></div>Planens begrensning</div><div><div></div>Planens begrensning</div><div><div></div>Grense for arealformål</div><div><div></div>Grense for arealformål</div><div><div></div>Grense for arealformål</div><div><div></div>Samleveg - nåværende</div><div><div></div>Gang-/sykkelveg - nåværende</div><div><div></div>Gangveg - nåværende</div><div><div></div>Farled - nåværende</div><div><div>Abc</div>Kommune(del)plan - påskrift</div></div>



Tegnforklaring	
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
Frittliggende småhusbebyggelse	Regulert tomtegrense
Konsentrert småhusbebyggelse	Byggegrense
Allmennnyttig barnehage	Planlagt bebyggelse
Annet byggeområde	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Landbruksområder	Regulert senterlinje
Område for jord- og skogbruk	Frisiktslinje
Kjøreveg	Regulert kant kjørebane
Annen veggrunn	Regulert kjørefelt
Gang-/sykkelveg	Regulert støyskjerm
Friluftsområde (på land)	Regulert parkeringsfelt
Anlegg for telekommunikasjon	Regulert støyskjerm
Felles avkjørsel	Målelinje/Avstandslinje
Felles gangareal	Stenging av avkjørsel
Felles parkeringsplass	Avkjørsel
Felles lekeareal for barn	Regulert mønerebning
Felles grøntanlegg	Påskrift feltnavn
Annet fellesareal for flere eiendommer	Påskrift areal
Grense for restriksjonsområde	Påskrift utnyttning
Frisiktsone ved veg	Påskrift bredde
Sikringsonegrense	Påskrift radius
Angitthensyngrense	Påskrift kotehøyde
Båndlegginggrense nåværende	Påskrift plantilbehør
Bestemmelsegrense	Regulering- og bebyggelsesplan - påskrift
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Annen tjenestetøyting	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Annet uteoppholdsareal	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Gang/sykkelveg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Holdeplass/plattform	
Parkeringsplasser med bestemmelser	
Grønnstruktur	
Turveg	
Friområde	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR	
Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper	
Sikringsone - Frisikt	
Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø	
Båndlegging etter lov om kulturminner	
Bestemmelseområde -Anlegg- og riggområde	
Bestemmelseområde	
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
Regulering- og bebyggelsesplanområde	
Planens begrensning	
Planens begrensning	
Regulering- og bebyggelsesplanområde	
Formålsgrænse	
Faresonegrense	

Detaljregulering Sjøsidan, Kjønsstadmarka felt B2, Levanger kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Datert 10.08.2012
Rev. iht. PUK-vedtak 29.08.2012
Rev. etter høring 09.11.2012

Vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 12.12. 2012, sak 74/12
Kunngjøring av planvedtak: 15.12.2012

ORDFØRER
LEVANGER KOMMUNE

§1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 4,5 daa.

Området reguleres til følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg: Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
Lekeplass
Annet uteoppholdsareal
Renovasjonsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Veg
Parkeringsplasser

Hensynssoner: Sikringsone – Frisikt

§2 Fellesbestemmelser

§2.1 Krav om nærmere dokumentasjon
Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i bestemt målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, gesimshøyder, adkomstforhold, garasje / parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer/lek og renovasjonsløsning. Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-D framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

§2.2 Bygningers plassering
Angitte byggegrenser på plankartet viser ytre begrensning for bygningsvolumene. Planlagt bebyggelse vist i plankartet er veiledende plassering.

§2.3 Ferdigstilling av felles uteanlegg
Veger, uteoppholdsareal, lekeareal, parkeringsplasser og renovasjonsanlegg skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med boligene.

Områdene skal opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Lekearealet skal utstyres med minimum sittebenk, sandkasse og huske.

Lekearealet skal sikres med gjerde.

§2.4 Parkering- og manøvreringsareal
For BK1, BK2 og BK3 skal det opparbeides 2 parkeringsplasser pr. boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport / garasje. For BK4 kreves 1,5 plass pr. enhet. Gjesteparkering kan anlegges på felles parkeringsplass.

§2.5 Støy
For boliger og felles uteoppholdsarealer skal støynivå innendørs og utendørs ikke overskride Miljøverndepartementets retningslinjer.

§2.6 Støttmurer
Støttmurer skal plasseres minst 1m fra eiendomsgrense mot kommunal veg.

§2.7 Kulturminner
Dersom det under arbeidene påtreffes automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven, skal arbeidene stoppes og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Dette pålegget skal videreformidles til de som skal utføre arbeidene.

§3 Bebyggelse og anlegg

§3.1 Område BK1 og BK2
Område BK1 og BK2 omfatter 8 eneboliger kjedet med carport. Bebygd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 85 og 105 m².

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel. Maksimal gesimshøyde 7,5 m over terreng foran høyeste fasade. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i 1. etasje, og har en nøyaktighet på ± 0,5 m.

§3.2 Område BK3
Område BK3 omfatter 4 eneboliger kjedet med carport. Bebygd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 90 og 110 m².

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel. Maksimal gesimshøyde 9,0 m over terreng foran høyeste fasade. Bebyggelsen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i sokkeletasje, og har en nøyaktighet på $\pm 0,5$ m.

§3.3 Område BK4

Område BK4 omfatter leilighetsbygg med 5 leiligheter. Bebygd areal inkludert parkeringsareal (BYA) skal være mellom 250 og 300 m².

Boligene tillates oppført over 2 etasjer + sokkel / parkeringskjeller. Maksimal gesimshøyde 9,5 m over terreng foran høyeste fasade. Bygningen skal ha flatt tak eller pulttak med fall som følger terrenget.

Angitt kotehøyde gjelder for golvnivå i sokkeletasje, og har en nøyaktighet på $\pm 0,5$ m.

Boligene skal bygges som tilgjengelig bolig.

§3.4 Lekeplass

Innenfor området regulert til lekeplass skal det anlegges småbarnslekeplass.

§3.5 Renovasjonsanlegg

Innenfor området regulert til renovasjonsanlegg skal det etableres mottaksstasjon for avfall basert på løsning med nedgravde containere.

§4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§4.1 Veg

Planlagt veg, V1, skal opparbeides med 3,5 m asfaltert bredde. Vegen er felles for boligene i planområdet.

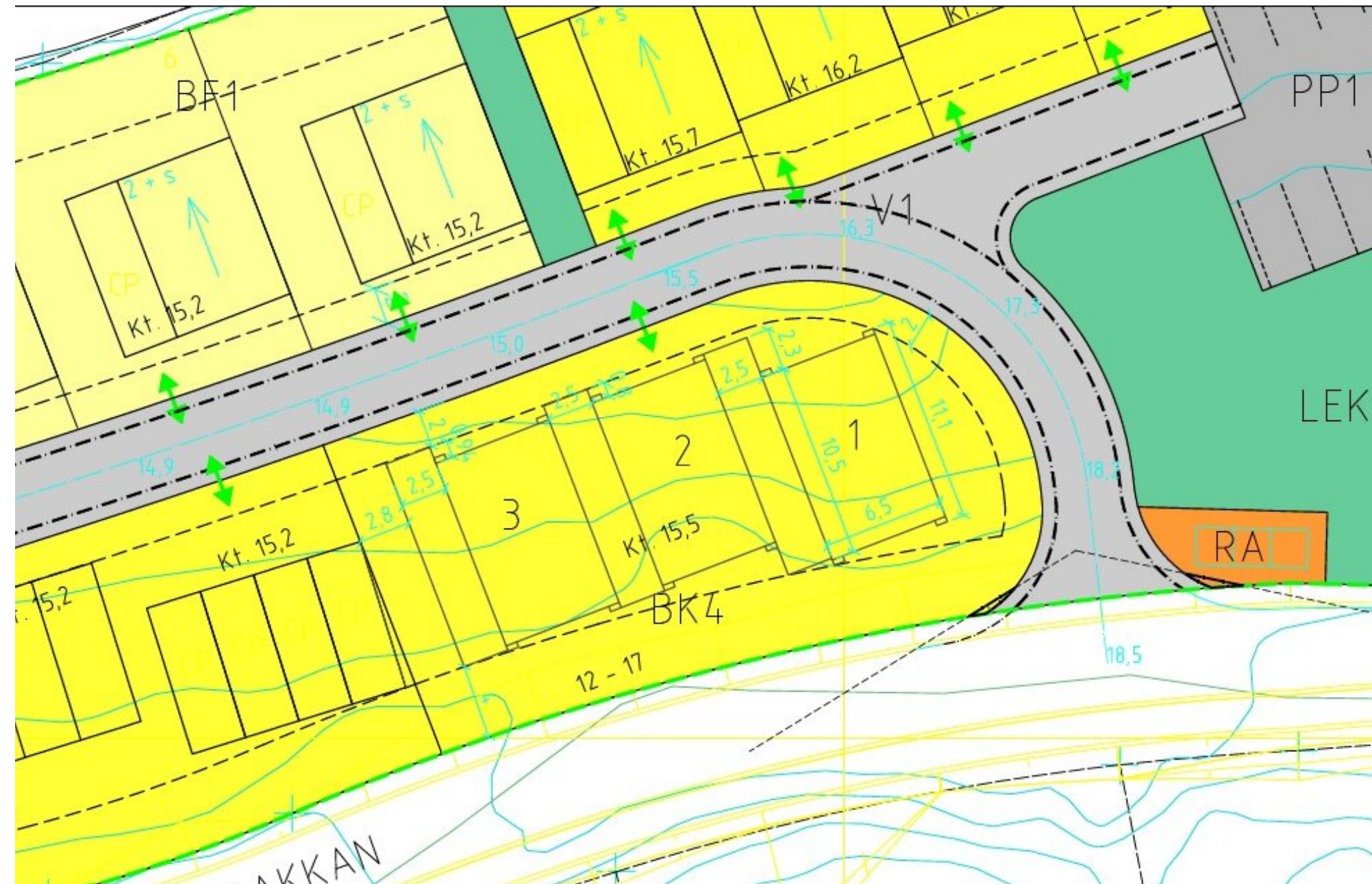
§4.2

Parkeringsplassene PP1 skal opparbeides med minimum 7 oppstillingsplasser, og skal benyttes som felles parkeringsplasser for boligene i planområdet.

§5 Sikringssoner

§5.1 Frisikt

Innenfor frisisiktssonen skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.



PRISLISTE

Sjøsiden – Nordengbakkan 21

06.06.2023

Bolignr	CA KVM (BRA)	CA KVM (P-ROM)	SOVEROM	PRIS	OMKOSTNINGER	PRIS INK. OMK.	STATUS
A	118	116	3	5 700 000	10 509	5 710 509	LEDIG
B	118	116	3	5 500 000	10 509	5 510 509	LEDIG
C	118	116	3	5 800 000	10 509	5 810 509	LEDIG



LOKALMEGLEREN
PARTNERS



Egne notater Nordengbakkan 21



KONTAKT MEGLER

Simen Børseth Fostad
Eiendomsmegler

97 97 61 72

Simen.Fostad@partners.no