

Velkommen til

Kjønstadmarka 20-26, 7602 Levanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kjønstadmarka, fire prosjekterte eneboliger med utleie
7602 Levanger

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Pris	**kr**	**fra 6.700.000 ,-**
Omkostninger	kr	fra til 23.590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	fra 6.723.590 til 6.723.590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Soverom	fra 4 til 4
BRA/BRA-i m²	142 til 142/ 136 til 136

4 prosjekterte funkisboliger med gjennomgående god standard og godkjent utleieenhet som genererer gode leieinntekter. Boligen vil ligge på toppen av et høydedrag som sørger for fantastisk sjøutsikt og gode solforhold m/ kveldssol. Fra boligen har man trygg og kort skolevei, samt flere barnehager i nærheten. Området er pent opparbeidet med gangveier og gatelys som sørger for trygge rammer for barna. Flere lekeplasser i umiddelbar nærhet.

- Helt ny bolig med godkjent utleie.
- Flere uteplasser hvor man har fantastisk utsikt mot Trondheimsfjorden.
- Boligen inneholder totalt 4 soverom og 3 bad.
- Romslig carport og utvendig sportsbod
- Store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp.
- Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer fra JKE
- Hvitlasert eikeparkett i alle oppholdsrom foruten gang og bad som er flislagt
- Tilrettelagt for elbillader
- Energiklasse B. Dette gir deg en lavere rente med bedre vilkår

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å kunne ta besluttningen for om dette skal bli ditt nye drømmehjem.

Er det noe du lurer på eller ønsker å diskutere, ta kontakt med meg - jeg er her for å hjelpe deg.

Lykke til!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kjønstadmarka 20-26, 7602 Levanger

Registerbetegnelse
Eiendommen har pr. i dag gnr. 6 bnr. 202 i Levanger kommune.
Eiendommen vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

Areal
BRA totalt: 143 m²
Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:
• BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
• BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
• BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
• BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
• TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.
Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.

Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Byggemåte
Boligen leveres med pukksatt gårdsplass og tilsådd plen. Boligen leveres med 1 strøk beis(Grunning) og 1 toppstrøk.

Bygningen leveres med ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert med 30 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig skvettpusset. Etasjeskiller blir utført som trebjelkelag.

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med 1 strøk grunning og 1 toppstrøk. Flatt tak.

Se byggebeskrivelse i salgsoppgaven for nærmere beskrivelse.

Parkering
Det medfølger 1 stk. carport, samt utvendig parkeringsplass på egen tomt.

Innhold
Eneboligene bygges over 2 etasjer i en moderne og funksjonalistisk stil. Det er lagt vekt på store, åpne vindusflater som gir et spennende og tidsriktig preg. I boligens første etasje har man parkering i carport tilrettelagt for elbillading, hvorfra man kan gå tørrskodd inn i en romslig entré og hall. Her er også 2 soverom, bad, bod og egen utleieleilighet med egen inngang.

I boligens andre etasje kommer man opp til et lyst og romslig kjøkken med plass til spisebord/langbord, samt en stor og luftig stue. Fra kjøkkenet er det direkte tilgang til en koselig balkong, hvor du kan nyte en kaffekopp i morgensola, mens det fra stua er utgang til en romslig balkong med gode solforhold på ettermiddag og kveld. I andre etasje finner man også boligens hovedsoverom og et bad.

Hoveddel:
1.etg: Hall/VF, 2 soverom, bod og 2 bad, samt oppholdsrom (Leilighet)
2.etg: Kjøkken, stue, trapperom, soverom og bad.

Tilleggsdel:
1.etg: Innvendig bod, samt utvendig sportsbod.

Beliggenhet
Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Kjønstadmarka bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Ca. 3,5/4 km. til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Adkomst
Se kart. Det vil bli skiltet av Eiendomsmegler 1 ved annonserte visninger.

Reguleringsplan
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030 og reguleringsplan for Kjønstadmarka 3 med bestemmelser av 14.12.22, PlanID: L2017011.
Det er gitt igangsettingstillatelse for 2 av boligene den 06.05.2025.

Vei/vann/kloakk
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Tomten boligene skal bygges på vil få en gjensidig tinglyst veirett fra hverandre og alle er solidarisk ansvarlig for vedlikehold. Denne vil bli tinglyst. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Ferdigattest
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen.

Andre opplysninger

Personopplysningsloven
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem. Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Beregnet ferdigstillelse er 10-12 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så kan kjøper kreve dette fra 13 mnd. etter sletting av selgers forbehold.

Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse ihht. Bustadsoppføringslova § 10. Arbeidet skal utføres av selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelsesdato vil meddeles senest med 4 ukers skriftlig varsel fra selger. Denne datoen vil være å regne som frist ihht bustadsoppføringslova.

Ved forsinkelse fra selgers side kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel III til anvendelse (kjøpers rettigheter til å kunne kreve dagbot).

Selgeren kan kreve overtakelse inntil to måneder før den beregnet ferdigstillelse til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra det nye overtakelsestidspunktet.

Kjøper er innforstått med at ferdigstillelse av felles-/utearealer kan skje etter innflytting pga. klimatiske forhold.

Planleggingsfase
Ferdig planlagt

Salgsstartfase
Høst 2025

Byggestartsfase
Høst 2025

Innflyttingfase
Sommer/høst 2026

Eierforhold
Støra Eiendom AS org.nr. 814436632

Andre relevante opplysninger
Vi gjør oppmerksom på at mur som vises på illustrasjon ikke vil bli satt opp.

Endringer
Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:
a) som vil endre kontraktsummen 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.
Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.
Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Generelle avtaleforutsetninger
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Transportavtalen
Transport av avtalen:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger.
Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.
Etter denne dato kan det påløpe et administrasjonsgebyr.

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

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

Avbestilling
Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Antall etasjer
2

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og vedfyring. Varmekabler på bad og i gang. Det er montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 %.

Oppdragsnummer
51250041

Oppdragsansvarlig
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
Epost: gaute.heimdal@em1.no

John Arne Hoven
Avdelingsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 979 76 167
E-post: john.hoven@em1.no

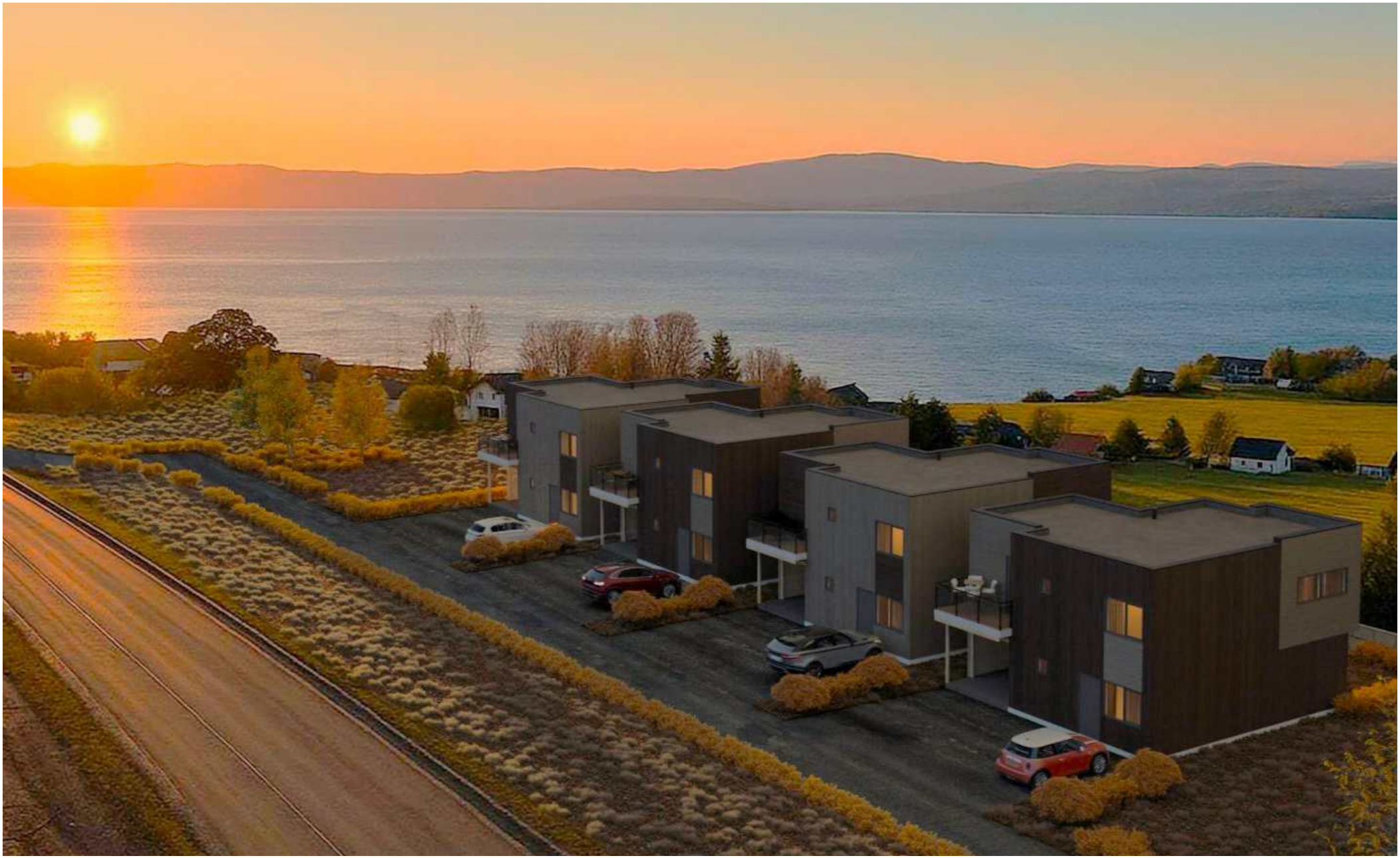
Avdeling
EiendomsMegler 1 Levanger
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Fra boligene bil man ha fantastisk sjøutsikt og gode solforhold.



Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger.



Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger



Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger



Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger



Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger



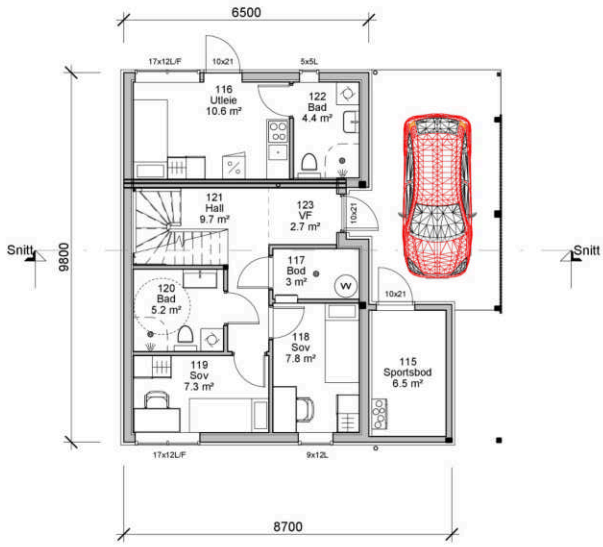
Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger



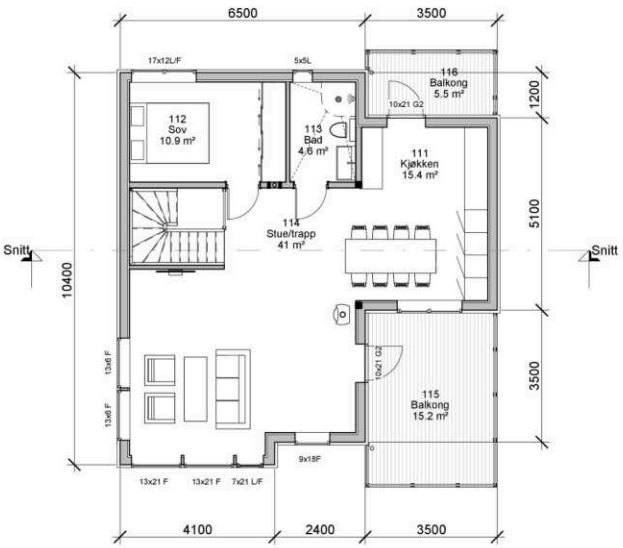
Illustrasjon, avvik vil forekomme, og kan inneholde detaljer som ikke medfølger

© 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



PLAN 1. ETG
1 : 100



PLAN 2. ETG.
1 : 100

BRA per etasje (BRA-i)

Name	Area
Etg. 1	62 m²
Etg. 2	73.7 m²

BRA-b: 20,7m²
BRA-e (bod): 6,5m²

Areal BYA
101 m²

Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no

MEDLEM:	
TILTAKSHAVER: Støra AS	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: Kjønstadmarka 16-18	KOMMUNE: Levanger

Prosjektfase: Byggemelding

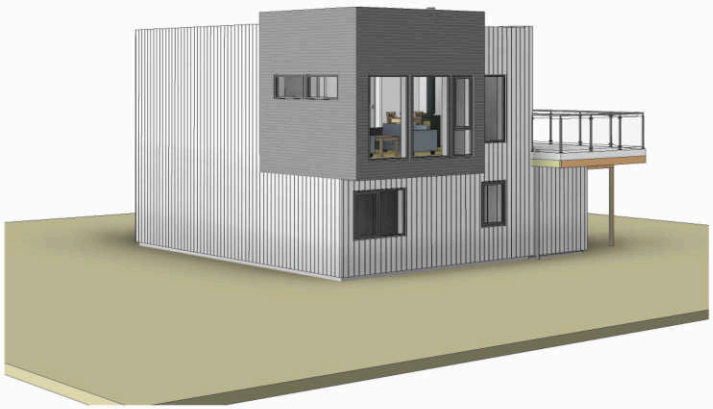
REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	03.04.25	Utleieenhet	SS

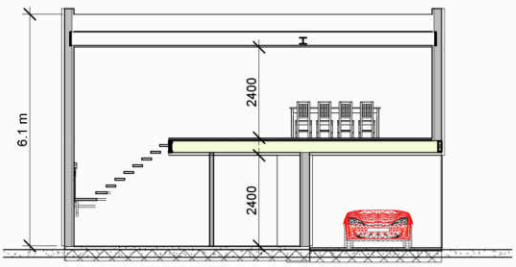
TEGN. INNHOLD: Plan 1. og 2. etg.				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Enebolig				ARKSTØRRELSE: A3
ARKITEKT: BNL	DATO: 06.12.2024	TEGN: SS	REV: A	TEGN.NR: A500

© 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







Snitt
1 : 100

Tlf 74 27 53 60, 7800 Namsos, www.arkplan.no

MEDLEM:	
TILTAKSHAVER: Støra AS	G.nr/B.nr:
BYGGEPLASS: Kjønstadmarka 16-18	KOMMUNE: Levanger

Prosjektfase: Byggemelding

REV:	DATO:	REVISJON:	SIGN:
A	03.04.25	Utleieenhet	SS

TEGN. INNHOLD: Perspektiv og snitt				MÅLESTOKK: 1 : 100
PROSJEKT: Enebolig				ARKSTØRRELSE: A3
ARKITEKT: BNL	DATO: 06.12.2024	TEGN: SS	REV: A	TEGN.NR: A505

STØRA

BYGGEBESKRIVELSE
Dato 20.05.25

For: Eneboliger Kjønstamarka

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 avvike noe fra de generelle planer som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget.
Det bygges etter gjeldende teknisk forskrift.

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 pukket gårdsplass og tilsådd plen.
- Boligen leveres med 1 strøk beis/maling (grunning) og 1 mellomstrøk.
- Fargekoder på bordkledning er jotun labrador og jotun Brun Jord. Husene er tofarget i disse fargene.

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 inn- kasset.

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 med 30 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig skvettpusset.

Etasjeskiller

Etasjeskiller blir utført som trebjelkelag, med oppbygging ovenfra og ned: Parkett, parkettunderlag, sponplategulv, bjelkelag av tre med 150m isolasjon av mineralull, elektrikerlekt og himling. For alternativ med hybel: Etasjeskiller blir utført som trebjelkelag, med oppbygging ovenfra og ned: Parkett, parkettunderlag, sponplategulv, trinnlydsplate, sponplategulv, bjelkelag av tre med 150m isolasjon av mineralull, elektrikerlekt opphengt i lydbøyer, gipsplate og himling.

Yttervegger

Bordkledning av typene liggende og stående dobbelfals etter fasadetegninger. All utvendig kledning leveres med 1 strøk grunning og 1 mellomstrøk. Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, luftelekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampsperre, 48mm på foring 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. I hus med hybel vil det bli en lyd/brannskillevegg, oppbygging av denne: 2 lag kledning, bindingsverk med isolasjon, 30mm luftspalte, bindingsverk med isolasjon og 2 lag kledning.

Vinduer og dører

Vinduer og balkongdører leveres overflatebehandlet i farge dempet sortt, begge sider. Hovedinngangsdør leveres med farge svart , låskasse med sylinder, vrider med skilt. Ytterdør til utvendig bod **l**everes som tett dør (uten glass), svart, låskasse med sylinder, vrider med skilt. Dør og vindusbeslag er i svart farge. Innvendige dører leveres med overflatebehandlet hvite dørblad, type slett, med" børstet stål" dørvridere og skilter.

Listverk og utforinger

Listverk og utforinger leveres overflatebehandlet i farge hvit. Med limte gjæringer og åpen spikring, dvs. synlige spikerhull. Karm list og gulvlist er slett. Overgangslister mellom parkett og flis, utføres med metall lister av børstet stål. Liste-fritt i tak på alle rom, unntatt vaskerom og bad på utleie del. Listefritt rundt vindu og balkongdør.

Takkonstruksjon

Flatt tak (over boligdel), oppbygging fra utside og inn: papptekking, isolasjon, plastfolie, tro, sperretak, elektrikerlekt og innvendig kledning.
Flatt tak (balkong/terrasse over carport) oppbygging (fra utside og inn): tremmegulv(vanlig grønn tykkimpregnert), papptekking, tro, sperrer/bjelker med utvendig tak nedløp. Spillblikk, takrenner og nedløp av sort plastisolbelagt stål.
Rekkverk på balkong i henhold til plan og fasadetegninger. Kan endres av utbygger

Ventilasjon

Det blir montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning. Samme aggregat både på hoveddel og hybel.

Boligens isolasjon og varmetap

Boligen er isolert i henhold til gjeldende teknisk forskrift.

Kjøkkeninnredning.

Kjøkken i Hvit eller grå utførelse. Hvitevarer er inkludert, men ikke oppvaskmaskin på hybel kjøkken

Baderomsinnredning

Hvite baderoms innredninger. Dette gjelder både hoveddel og hybel

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 300 liters varmtvannsbereder. På kjøkken leveres ettgreps blandebatteri for oppvaskbenk og vannlås for avløpsvann. Avsatt stikk for oppvaskmaskin er inkludert. Nødvendig vann og avløp for vaskemaskin er inkludert. Det leveres ettgreps dusjbatteri med dusjgarnityr. Dusjvegger er inkludert. 1 stk. utvendig hagevannkran. 1 stk Geberit Monolith standard toalett i 2 etasje.. Geberit Monolitt toalett standard hybel og vaskerom/bad. Samme bereder på hoveddel og hybelleilighet. 300 liter

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, hybel er tilknyttet samme sikringsskap. Lys og lyspunkter leveres i nødvendig utstrekning og ifølge el-forskriften (Nek). Det leveres lyspunkt i utvendig bod og carport. Det leveres nødvendige utestikk og utebelysning. Varmekablene leveres med gulvfølere og termostat. Nødvendige panelovner .Spottpakke leveres ikke som standard.

Det blir samme strøm abonnement på hybel og hoveddel.

Det blir lagt trekkrør fra innvendig sikringsskap og til carport. Til senere montering av elbil ladder

Bad og vaskerom:

Hoved bad oppe leveres med fliser på vegg og gulv. Vaskerom og bad på hybel leveres med fliser på gulv og baderomsplate på vegger.

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 til hoveddel. 1 stk. ekstra tv uttak til hybel. Valgfri plassering. Det trekkes inn og gjøres klart for bredbånd.
Kjøper sørger selv for bestilling av bredbånd.

Diverse utstyr

Brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskrifter.

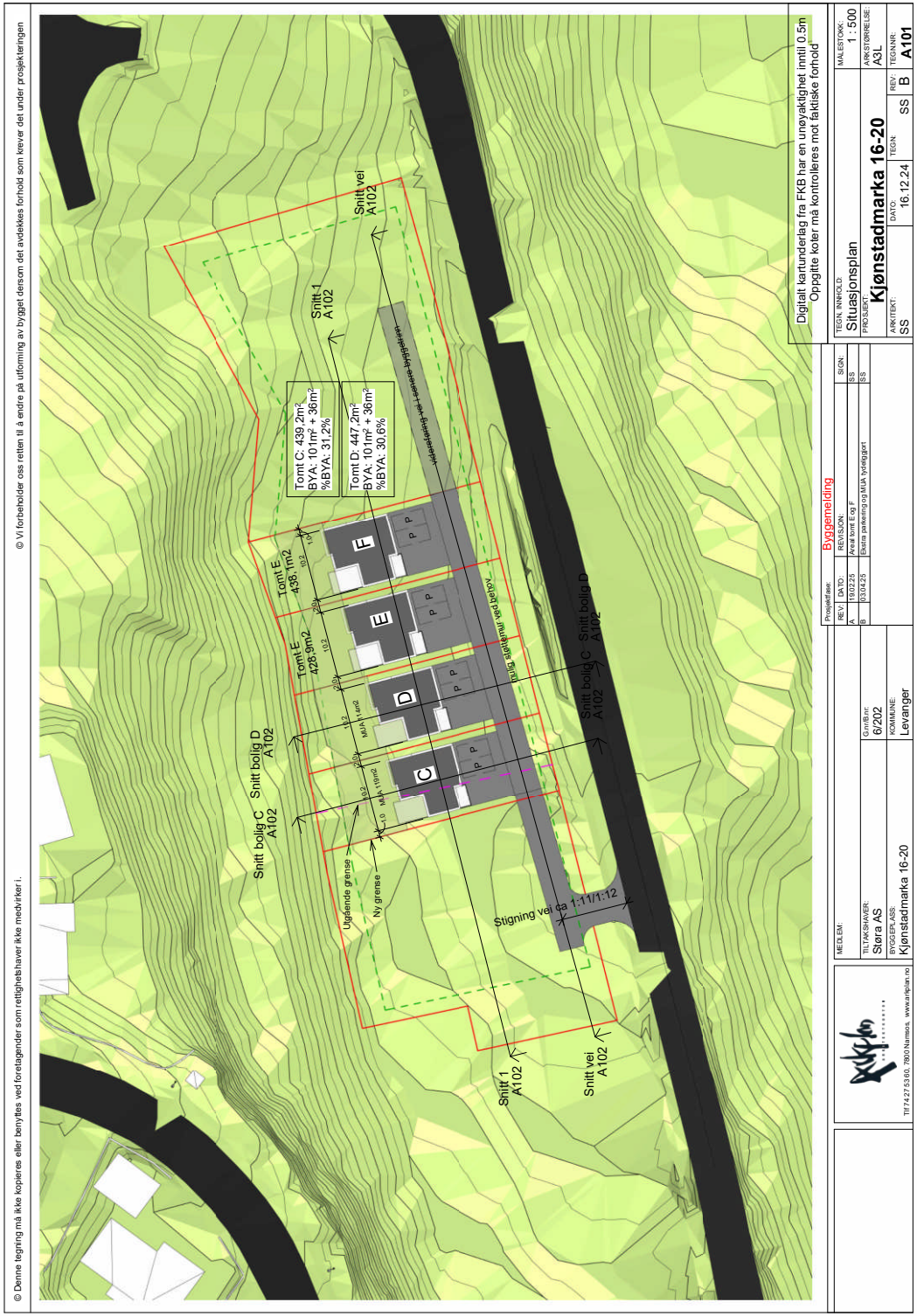
Utvendig arbeider

Gårdsplass leveres ferdig med pukk. Det blir tilsådd plen. Endelig utforming bestemmes i sin helhet av utbygger.

Støra as

Eneboliger Kjønstamarka

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Teknisk el	Teknisk rør	Innredninger	Kommentar
Utvending Bod/Carport	Støpt gulv	Synlig stendere/ Synlig utvendig kledning	Synlige takbjelker bod. Bordkledning i carport	Iht. egne tegninger			Tilrettelagt for elbil - ladder
Hall	Flis grå 60x60 cm	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger		Ikke garderobeskap	Eik-trapp med børstet stålspiler.
/Hybel	Eik hvit parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger		Ikke garderobeskap	Ikke oppvaskmaskin på kjøkkeninnredning på hybel.
Soverom	Eik hvit parkett	Sparklet og malt gipsplater	Sparklet og malt gipsplater				
Bad-Vask/Bad-Hybel	Flis(grå/svart)20x20	Baderoms-plater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger	Iht. eget oppsett	Tegning fra rørlegger	Kjøkken iht til tegninger
Bod	Gulvbelegg	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger			Varmtvannsbereder på hoveddel står i bod
Stue	Eik hvit parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger			Vedovn på stue
Kjøkken	Eik hvit parkett	Sparklet og malte gipsplater	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger	Iht. eget oppsett	Tegning fra kjøkkenleverandør	Inkl. hvitevarer
Bad oppe	Flis ekstra Brown Grey 60x60 cm	Flis ekstra White 60x60	Sparklet og malt gips	Iht. egne tegninger	Iht. eget oppsett	Tegning fra rørlegger	



Levanger kommune
Landbruk, miljø og arealforvaltning
Byggesak

Arkplan Arkitektkontor
Verftsgata 16
7801 NAMSOS

Sakstype: Delegert byggesak	**Vårt saksnr.:** 2025/13204-4	**Saksbehandler:**	**Dato:**06.05.2025
Eiendom: 6/202/0/0	**Deres saksnr.:**	Kristine Molde	**Vedtaksnr.:** 220/25

Godkjent - Søknad om oppføring av to eneboliger med utleie - 5037/6/202 Kjønstadmarka 18 (C og D) - Støra Eiendom AS

Levanger kommune viser til søknad om tiltak med ansvarsrett, mottatt her den 20.03.2025 og videre korrespondanse i saken.

Tiltaket

Det søkes om oppføring av to eneboliger med utleieenhet på eiendom 6/202 Kjønstadmarka 18. Eneboligene er like og har et bebygd areal (BYA) på 101 m^2. De skal oppføres med flatt tak hvor gesimshøyde er oppgitt til 6,1 meter. Første etasje har et bruksareal (BRA) på 62 m^2 og inneholder to soverom, bad, gang, bod og utvendig sportsbod. Andre etasje har et BRA på 73,7 m^2 og inneholder soverom, stue, bad, kjøkken og to balkonger. Utleieenheten ligger første etasje og inneholder soverom/stue/kjøkken og bad, og utgjør 15,3 m^2 av bruksarealet i første etasje. Utleieenhet tilfredsstiller kravene til selvstendig boenhet.

Omsøkte eneboliger er omtalt som bolig C og D på innsendt situasjonsplan.

Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Det har ikke kommet merknader til saken.

Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan *Kjønstadmarka etappe 3* (planid L2017011) og er regulert til bolig. Eiendommen ligger innenfor område BFS10 hvor det er krav om minimum 16 boenheter (§ 4.2). Søker har gjennom overordnet plan vist hvordan dette skal oppfylles innenfor feltet. Det planlegges total 20 boenheter. Omsøkte tiltak vurderes å være i samsvar med gjeldende plan.

Bestemmelse § 4.2 beskriver at det skal settes av 40 m^2 per boenhet til uteoppholdsareal. Dette skal være areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen og være

Boks 130, 7601 Levanger | Besøksadresse: Håkon Den Godes gt 30
Telefon: 74 05 25 00 | Org.nr.: | postmottak@levanger.kommune.no |
Sikker digital post med eDialog | www.levanger.kommune.no

skjermet mot trafikk. Femti prosent av uteareale skal ha sol 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

For omsøkte tiltak er det krav om minimum 80 m² uteoppholdsareal. Situasjonsplan og sol-/skyggeanalyse viser at kravene i bestemmelsen er oppfylt. Det legges her til grunn at området med uteoppholdsareal på fremsiden av huset ikke asfalteres.

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: 1.

Arkplan AS (orgnr. 980 467 325) har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende av arkitektur, konstruksjonssikkerhet for tre og stål og oppmålingsteknisk prosjektering.

Trøndelag Betongsprøyting AS (orgnr. 942 987 080) har erklært ansvarsrett som

- ansvarlig prosjekterende av
  - betongkonstruksjoner inkl. vurdering av grunn
  - VA-anlegg fra off. tilkoblingspunkt
  - vei, utearealer og landskapsutforming
- ansvarlig utførende av
  - betongkonstruksjoner inkl. montering av radonsperre
  - grunnarbeider, vei, utearealer og landskapsutforming
  - innmåling og utstikking av tiltak
  - VA-anlegg fra tilkoblingspunkt.

Midt-Norsk VVS AS (orgnr. 898 290 182) har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende av sanitærinstallasjoner.

Blikk og Ventilasjon AS (orgnr. 982 602 785) har erklært ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende av ventilasjon- og klimainstallasjoner.

Flis- og Murservice AS (orgnr. 992 436 492) har erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende murerarbeid inkl. fuktsikring av våtrom.

Altibygg Verdal AS (orgnr. 919 273 453) har erklært ansvarsrett som ansvarlig utførende av tømrerarbeid.

Trøndelag Takst AS (orgnr. 923 005 870) har erklært ansvarsrett som ansvarlig kontrollerende av våtrom og lufttetthet.

Merknader/orientering

I henhold til delegasjonsbestemmelsene er myndighet delegert til plan- og byggesakssjefen. Saken vil bli referert på neste møte i Plan- og utviklingsutvalget i Levanger kommune.

Gravemelding og søknad om tilkopling/utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter. Ved utføring av sanitæranlegg skal «*Standard abonnementsvilkår for vann og avløp*» følges.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Faktura for tilknytningsgebyr, jf. forskrift om VA-gebyrer Levanger m.fl. § 5, vil ettersendes i de tilfeller tiltaket omfattes av forskriften. Årsgebyr justeres i enkelte tilfeller etter ferdigstillelse.

Det må søkes om ferdigattest før tiltaket tas i bruk, jf. pbl. § 21-10.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Kristine Molde
Byggesaksbehandler

Per Anders Røstad
Enhetsleder landbruk, miljø og arealforvaltning

Dette dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur.

Kopi til:
STØRA EIENDOM AS
TRØNDELAG BETONGSPRØYTING AS
MIDT-NORSK VVS AS
BLIKK OG VENTILASJON AS
FLIS- OG MURSERVICE AS
ALTIBYGG VERDAL AS
TRØNDELAG TAKST AS

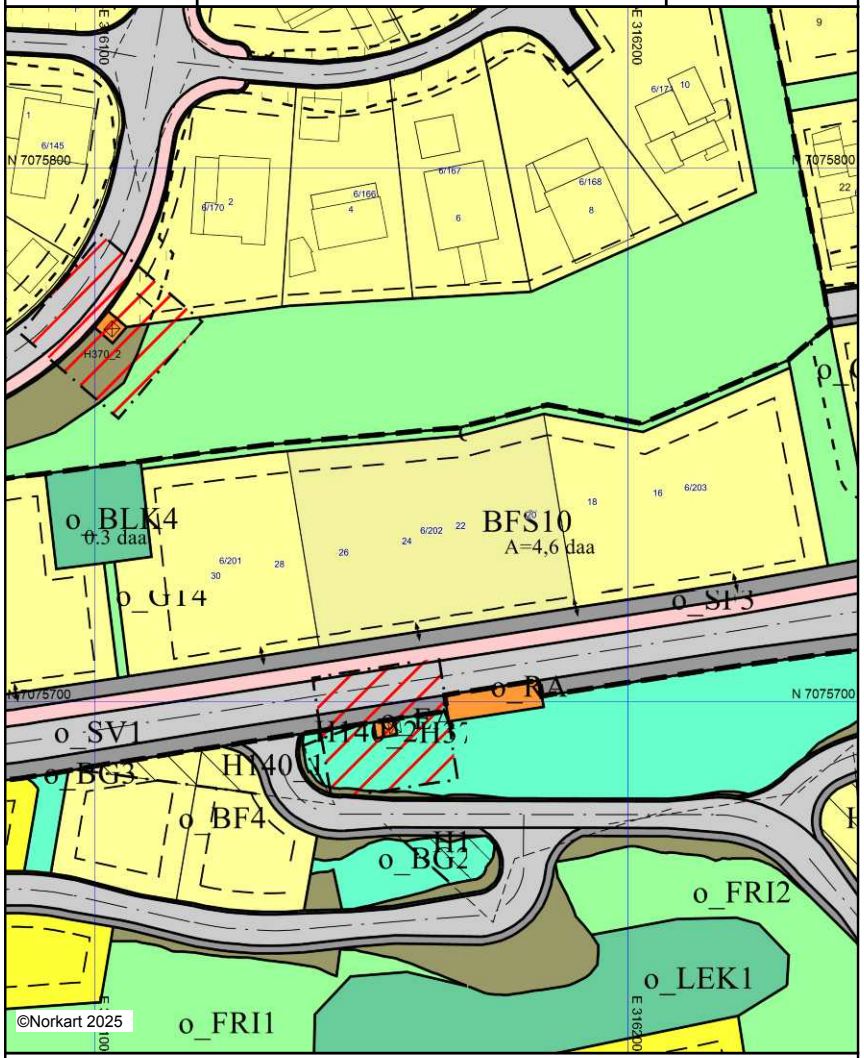
Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/202
Adresse: Kjønstadmarka 20
Dato: 17.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Lekeplass
- Veg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Grønnstruktur
- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turveg
- Friområde
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift plantilbehør

***Reguleringsplan for Kjønstadmarka 3*, forslag til endring av detaljreguleringsplan**

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 2022/2503
Arealplan-ID: 5037_L2017011

Planforslag er datert: 11.08.2022

Dato for siste revisjon av plankartet: 11.08.2022
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 24.04.2025
Dato for godkjennelse: 14.12.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket 5037_L2017011og datert 11.08.2022

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§ 12-5 nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse (B) - 1110
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) - 1111
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS) - 1112
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse (BG) – 1119
- Renovasjonsanlegg (BRE) - 1550
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT) – 1560
- Lekeplass (BLK) - 1610

§ 12-5 nr. 2 -Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg (SV) - 2010
- Fortau (SF) - 2012
- Annen veggrunn – tekniske anlegg -2018
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG) - 2019
- Holdeplass/plattform (SH) - 2025

§ 12-5 nr. 3 - Grønnstruktur
- Grønnstruktur (G) –3001
- Turveg (GT) - 3031
- Friområde (GF) - 3040

§ 12-6 Hensynssoner
- Frisikt (H140)
- Høyspenningsanlegg (H370)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BFS1-9 skal følgende forhold dokumenteres:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall og kotehøyder.
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng,

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BKS1-7, samt BFS10-11 skal det utarbeides utomhusplan ihenhold til Pbl §28-7 og TEK 17, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Bebyggelsens plassering, etasjetall, kotehøyder
- Adkomst, biloppstillingsplasser, garasje/carport med angivelse av kotehøyder og adkomst til bolig
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Plassering av nødvendig infrastruktur
- Bearbeiding og bruk av ubebygd areal
- Sol og skyggediagram for: 21. mars kl. 12, 15 og 18, 22. april kl. 12, 15 og 18, og 23. juni 18 og kl 20.

For BFS10-11 skal utomhusplanen også inneholde tomtegrenser for nye tomter

Ved søknad om tillatelse til tiltak for felt BLK1-4 skal det utarbeidet utomhusplan i henhold til Pbl §28-7 og TEK 17, i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal inneholde:

- Bearbeiding og bruk av areal
- Plassering av utstyr for lek
- Gjerder og forstøtningsmurer
- Profiler og snitt som viser eksisterende terreng og nytt terreng
- Plassering av nødvendig infrastruktur
- Sol og skyggediagram

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng. Det skal også angis kotetall ved inngang og overkant gulv.

I søknad om tiltak skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 3.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting (% BYA) er angitt i bestemmelser for det enkelte felt. Parkeringsplasser på terreng i byggeområdene skal inngå i beregning av bebygd areal (% BYA) med 18 m^2 pr. plass.

§ 3.3 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Bebyggelsen skal oppføres med høyder som vist i bestemmelser for det enkelte felt.

Eksisterende terreng skal være retningsgivende for plassering og gruppering av ny bebyggelse. Støttemurer skal plasseres minst 1 m fra eiendomsgrense mot kommunal vei. Maks tillatte høyde på støttemurer er 1,5 meter.

§ 3.4 Utforming

Ved utforming og prosjektering av bygg og uteområder skal det legges vekt på høy kvalitet i arkitektonisk utforming av fasader og tak. Det skal brukes farger i utformingen av bygg, og hovedfargen skal ikke være grå.

Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets dimensjoner og hovedform, formspråk, takform, materialbruk og farge.

Skjerming mot friområder tillates kun som beplantning (hekker, busker).

§ 3.5 Avkjørsler
Avkjørsler er vist med piler på plankartet. Pilens plassering er veiledende, men antall og hvilken tilkomstveg er bindende. Eksakt plassering tilpasses disponeringen av tomten.
Avkjørsel over regulert fortau tillates maksimal bredde 5,0 meter. Utforming og plassering av avkjørsel skal fremkomme på situasjonsplan ved søknad om tillatelse til tiltak.

For BG1 tillates det avkjørsel til vegen fra de enkelte parkeringsplassene.
For BKS1, BKS4 - BKS7 tillates det en avkjørsel til vegen fra de enkelte boenhetene, da med maksimum bredde på 5,0 m for hver avkjørsel.

§ 3.6 Parkering
Følgende krav til antall biloppstillingsplasser pr. boenhet skal legges til grunn ved søknad om tiltak:

- Enebolig/tomannsbolig: 2,0
- Rekkehus: 1,5
- Hybler: 1,0

Det skal settes av minimum 2 plasser for sykkel per boenhet

§ 3.7 Beplantning
Ved ny beplantning i grøntområder, herunder lekeplass, friområde, grønnstruktur, og samferdselsanlegg, skal følgende arter unngås: Arter som i følge Artsdatabankens Fremmedartliste 2018 (eller tilsvarende senere liste), defineres i kategoriene svært høy, høy og potensielt høy risiko.

§ 3.8 Miljøforhold - støy
Grenseverdiene gitt i tabell 2 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 eller nyere, gjøres gjeldende for planen. Unntak gis for felt BKS4, BKS5, BKS7 og BFS1.

I felt BKS4, BKS5 og BFS1 skal alle boenheter ha tilgang til en stille side, der støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles. I disse feltene skal minimum 75 % av uteoppholdsareal tilfredsstille støygrensene i tabell 2. I tillegg skal hver boenhet ha minimum 50 % av oppholdsrom og minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side der støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles. For BKS7 skal hver boenhet ha minimum 1/3 av oppholdsrom mot stille side og minimum ett soverom med vindusfasade mot stille side der støygrensene i tabell 2 tilfredsstilles.

I felt BKS4, BKS6 og BKS7 skal bebyggelsen plasseres slik at den fungerer som støyskjerming for uteoppholdsareal fra Nordsivegen.

§ 3.9 Kulturminner
Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeid i marka oppdager gjenstander eller andre spor somviser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/ eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget videreformidles til dem som skal utføre selve arbeidet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG
§ 4.1 Boligbebyggelse, B
Innenfor felt B1 og B2 skal bestemmelsene for *Områderegulering for Kjønstadmarka 2* fortsatt gjelde.

§ 4.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS
Felt BFS1 – BFS9
Innenfor felt BFS1 og BFS3-9 tillates oppført frittliggende eneboliger. Innenfor felt BFS2 skal det etableres 2 tomannsboliger. Tillatt utnyttingsgrad: % BYA = 45 %.

Boligbebyggelse med skråtak, med unntak av pulttak, kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 6,5 m og maksimal mønehøyde på 9,5 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

Boligbebyggelse med pulttak eller flatt tak kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8,0 m over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.
Alle høyder skal måles på høyeste fasade over planert terreng.

Det tillates oppført takterrasser.

Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Frittliggende garasje/uthus tillates oppført med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m2 og maks70 m2 bruksareal (BRA).

Frittstående garasjer skal plasseres med portvegg minimum 5,0 m fra vegkant eller sidevegg minimum 2,0 m fra vegkant. Garasjer med pulttak skal ha gesimshøyde maks 4,5 meter og garasjer med saltak skal ha mønehøyde maks 5,0 meter. Ved flatt tak tillates maks gesims 4 meter. Høyden måles fra ferdig planert terreng foran høyeste fasade på garasjen.

Tomter vist med regulert tomtegrense på plankartet tillates ikke slått sammen.

Felt BFS10 og BFS11
Innenfor felt BFS10 og BFS11 tillates eneboliger og tomannsboliger. Tillatt utnyttingsgrad: % BYA = 40 %. Det skal bygges ut minimum 16 boenheter på BFS10 og 12 boenheter på BFS11, enten som tomannsbolig eller som enebolig med utleiedel.

For kjedahus, rekkehus og tomannsboliger med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,5 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over ferdig planert terreng. Takterrasser tillates, men maksimalt inntil 20 m² per bolig på øverste plan. På takterrasser tillates gjennomsiktig gjerde, maks 1,2 meter over maks tillatt høyde.

Uteoppholdsareal:
Det skal settes av 40 m^2 per boenhet. Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, og innglassede balkonger telles ikke som uteoppholdsareal.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen og være skjermet mot trafikk. Femti prosent av utearealene skal ha sol 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

§ 4.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, BKS
Innenfor felt BKS 1-7 tillates konsentrert småhusbebyggelse;
Flermannsbolig, kjedehus og rekkehus. Tillatt utnyttingsgrad: % BYA = 45 %.

For kjedahus, rekkehus og tomannsboliger med saltak tillates gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 8,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over ferdig planert terreng. Takterrasser tillates, men det tillates maksimalt inntil 20 m² takterrasse per bolig på øverste plan. På takterrasser tillates gjennomsiktig gjerde, maks 1,2 meter over maks tillatt høyde.

Innenfor BKS1 tillates gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 12 meter for bebyggelse med saltak. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9,0 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over ferdig planert terreng. Alle bygg innenfor BKS1 skal ha maks gesims innenfor k+25,5.

Innenfor BKS3 tillates gesimshøyde inntil 9 meter og mønehøyde inntil 12 meter for bebyggelse med saltak. For bebyggelse med pulttak tillates gesimshøyde inntil 9,5 meter. For

bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 9,5 meter. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over ferdig planert terreng.

Innenfor BKS7 tillates maks gesimshøyde inntil 9,0 m for bebyggelse med flatt tak. Alle høyder skal måles på høyeste fasade over ferdig planert terreng. Alle bygg innenfor BKS7 skal ha maks gesims innenfor k+23,0.

Tabellen under viser krav om minste antall boenheter for hvert felt:

Felt	Min antall boenheter:
BKS1	5
BKS2	6
BKS3	6
BKS4	6
BKS5	7
BKS6	7
BKS7	7
Totalt	**44**

Uteoppholdsareal:
Det skal settes av 40 m^2 per boenhet. Terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter, og innglassede balkonger telles ikke som uteoppholdsareal.

Med uteoppholdsareal menes areal som er egnet til lek, opphold og rekreasjon, og som ikke er avsatt til atkomst og parkering. Uteoppholdsarealet skal ligge godt tilgjengelig for boligen og være skjermet mot trafikk. Femti prosent av utearealene skal ha sol 21. mars kl. 15 og 23. juni kl. 18.

§ 4.5 Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse f_BG1
f_BG1 skal være felles for BKS 1 og BKS4-7.

Innenfor formålsområdet tillates oppført oppstillingsplasser for bil og/eller garasjeanlegg. Det tillates etablering av støttemur med maks høyde 3 m. Garasjer skal plasseres med portvegg eller sidevegg minimum 2,0 m fra vegkant.

Garasjeanlegg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til dimensjoner og hovedform, formspråk, materialbruk og farge. Det stilles krav til grønt tak på garasjeanlegget.

Det tillates at parkering for BKS 1 og BKS4-7 løses delvis innenfor f_BG1.

§ 4.6 Bebyggelse og anlegg – renovasjonsanlegg
Innenfor felt o_BRE1 - o_BRE5 tillates oppført konstruksjoner for nedgravd renovasjonsanlegg. Tilkomst til avfallsstasjonene skal ha universell utforming fra offentlig veg/gate eller fortau iht. bestemmelser i gjeldende TEK.

§ 4.7 Bebyggelse og anlegg – øvrige kommunaltekniske anlegg
Innenfor formålsområdet tillates det etablert nettstasjon. Nettstasjon skal gjennom material- og fargebruk harmonere med bebyggelsen i området. Trafo skal plasseres minst 2 meter fra veg-/fortauskant.

§ 4.8 Bebyggelse og anlegg – lekeplass
o_BLK1 – o_BLK4 skal opparbeides som småbarnslekeplass, der minimum 150 m^2 pr felt skal opparbeides som lekeareal. Det skal opparbeides sitteplasser i tilknytning til lekeareal.

Lekeplassene skal gis en variert utforming som gir muligheter for allsidig lek og andre aktiviteter. Småbarnslekeplasser skal utstyres med minimum huske, sandkasse og benk.

Lekeplassene skal ha tilstrekkelig skjerming mot veg og trafikkareal, og oppfylle krav til støynivå på L_{den} under 55 dB. Lekeplassene skal være skjermet mot sterkt vind.

Tilkomst til lekeplass, samt areal for sitteplasser, skal ha universell utforming fra offentlig veg/gate eller fortau iht. bestemmelser i gjeldende TEK.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg
Vegene o_SV1 – o_SV6 skal være offentlige og opparbeides som vist på plankartet. Arealer vist som veg skal benyttes til veg og vegskulder.

§ 5.2 Fortau
Fortau o_SF1 – o_SF3 skal være offentlig og opparbeides som vist på plankartet slik at de er kjørbare og tilgjengelig for drift og utrykningskjøretøy.

§ 5.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg
Arealer vist som annen veggrunn – tekniske anlegg på plankartet skal være offentlig og benyttes til lyktestolper, grøfter og på egnede steder snøopplag.

§ 5.4 *Annen veggrunn – grøntareal*
Annen veggrunn grøntareal o_SVG skal være offentlig. Arealer vist som annen veggrunn - grøntareal på plankartet skal benyttes til skjæringer, fyllinger og grøfter.

§ 5.5 Holdeplass/plattform
Innenfor formålsområdet o_SH tillates det etablert leskur for holdeplass.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur
Grønnstruktur o_G skal være offentlig. Innenfor formålet tillates etablert tursti og sittemuligheter. Grønnstruktur skal tilrettelegges som rekreasjonsområde og tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Eksisterende steinmur i grønnstruktur o_G1 skal søkes bevart.

6.2 Turveg
Turveger o_GT skal være offentlige. Innenfor o_GT1 – o_GT3 skal det etableres grusstier. Innenfor o_GT4 skal det etableres en kjørbar gangvei som forbinder o_BLK4 med o_SF3.

Turveger skal tydelig framstå som tilgjengelig for allmennheten.

§ 6.3 Friområde
Friområder o_GF skal være offentlige. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad opprettholdes.Det tillates enkle tilretteleggingstiltak for å fremme bruken av områdene. Eksisterende turveger/stier skal opprettholdes.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssone – frisikt – H140
I frisiktsoner skal det være fri sikt fra og med 0,5 meter over tilstøtende veger.

§ 7.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370
Minsteavstand skal være 10 meter fra transformatoren til nærmeste bygning.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 9.1 Tomtedelingsplan
Det skal foreligge godkjent tomtedelingsplan for delfelt BKS1-7 før rammetillatelse for boligbebyggelsen kan gis.

§ 9.2 Tekniske planer
Tekniske planer som veg- og skiltplan og vann- og avløpsplan for de enkelte delfelt, skal være godkjent av Levanger kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 9.3 Anleggsperioden
Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold.

Det skal sikres i planen at det ikke skal være trafikk med lastebiler, anleggsmaskiner, og biler fra andre som arbeider i utbyggingsområdet, til og fra anleggsområdet i tidsrommet da skolebarna skal til og fra skolen (kl. 7:30 - 8.30 og kl. 13.15 - 14.30). Parkering av anleggskjøretøy på gang- og sykkelveg skal unngås så lang dette er mulig. Ved omfordeling, flytting, fjerning eller tilføring av masse, skal ansvarlig entreprenør påse og sikre at det ikke medfører spredning av uønskede fremmede arter / organismer. Overskytende matjord skal brukes til jordbruksformål i nærområdet. Jordmasser som skal flyttes må være fri for smittsomme sykdommer eller uønskede arter.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

§ 9.4 Geoteknisk vurdering og anbefaling
For BFS1-11 og BKS1-7 kan det bygges uten ytterligere grunnundersøkelser, så fremt anbefalinger med tanke på fundamenteringsmetode, grunntrykk og graveskråning i Geoteknisk notat utarbeidet av ÅF Engineering datert 16.02.2018 overholdes.

§ 10 KRAV OM REKKEFØLGE

§ 10.1 Atkomstveger og fellesområder
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder inkludert uteoppholdsareal som hører til denne

delen av feltet, være opparbeidet.

I kryss med siktkrav 5 x 20 skal det etableres fartsdempende tiltak som sikrer at det reelle fartsnivået holdes i tråd med skiltet fartsgrense. Hvilke konkrete tiltak dette skal være, avklares i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer for veg som godkjennes av Levanger kommune før igangsettingstillatelse gis.

§ 10.2 Ferdigstillelse av lekeplasser
Småbarnslekeplass o_BLK1 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BKS1, BKS4-7 og BFS1. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeplass o_BLK2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS6, BFS7, BKS2 og BKS3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeplass o_BLK3 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS2-BFS8. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Småbarnslekeplass o_BLK4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS10-11. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.3 Gang/sykkelveger og fortau
Før det kan gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BFS10-11 skal det innenfor o_GT4 etableres en kjørbar gangvei som forbinder o_BLK4 med o_SF3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.4 Opparbeidelse av forbindelser og turveger
Det skal opparbeides et stinett innenfor grønnstrukturen, felt o_G1 – o_G6 og o_GT1 – o_GT3, som sikrer ferdsel mellom lekeplasser og boliger, før det gis brukstillatelse til den første boligen i tilliggende boligfelt. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal stinettet være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Det skal opparbeides en forbindelse mellom o_G6 og stinettet i friområdet sør for planområdet før det gis brukstillatelse til den første boligen i planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.5 Støyskjermingstiltak

Eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til den aktuelle boligen.

§ 10.6 Sikring av skjæring
Før det gis brukstillatelse til den første boligen i felt BFS10-11 skal vegskjæringen nord for BFS10-11 og BLK4 sikres på forsvarlig måte med gjerde.

Meglerforetak:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS
Org.nr: 936 159 419
Postboks 6054, Torgarden
7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 51250041
KJØPSBETINGELSER for boliger under oppføring i prosjektet Kjønstadmarka 20 - 26 av 24.06.2025

Beskrivelse av Prosjektet:
Kjønstadmarka er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn med ca. 10 boliger totalt. 1.trinn består av Kjønstadmarka 20, 22, 24 og 26, hvor 24 og 26 er under oppføring.
Feltet ligger på felt BFS10 i områdets reguleringsplan.

Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:
Adresse pr i dag, Kjønstadmarka 20-26, 7602 LEVANGER.
Eiendommen har pr. i dag gnr. 6 bnr. 202 i Levanger kommune.
Eiendommen vil bli fradelt, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget bruksnummer og endelig adresse.

Tomt:
Eksakt tomteareal vil foreligge etter sammenføying/fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen.

Regulering:
Eiendommen omfattes av Kommunedelplan Levanger sentrum 2018-2030 og reguleringsplan for Kjønstadmarka 3 med bestemmelser av 14.12.22, PlanID: L2017011.

Det er gitt igangsettingstillatelse for 2 av boligene den 06.05.2025.

Rekkefølgebestemmelser:

§ 10.1 Atkomstveger og fellesområder
Før det gis midlertidig brukstillatelse til tiltak i et felt eller deler av et felt, skal tilliggende offentlig trafikkområde og/eller fellesområder inkludert uteoppholdsareal som hører til denne delen av feltet, være opparbeidet.

§ 10.2 Ferdigstillelse av lekeplasser
Småbarnslekeplass o_BLK4 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis brukstillatelse for den første boligen i felt BFS10-11. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.3 Gang/sykkelveger og fortau
Før det kan gis ferdigattest for tiltak innenfor felt BFS10-11 skal det innenfor o_GT4 etableres en kjørbar gangvei som forbinder o_BLK4 med o_SF3. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

§ 10.4 Opparbeidelse av forbindelser og turveger
Det skal opparbeides et stinett innenfor grønnstrukturen, felt o_G1 – o_G6 og o_GT1 – o_GT3, som sikrer ferdsel mellom lekeplasser og boliger, før det gis brukstillatelse til den første boligen i tilliggende boligfelt. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal stinettet være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer.

Det skal opparbeides en forbindelse mellom o_G6 og stinettet i friområdet sør for planområdet før det gis brukstillatelse til den første boligen i planområdet. Dersom boliger tas i bruk eller ferdigstilles vinterstid skal forbindelsen være ferdig opparbeidet senest innen 1. august påfølgende sommer. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse til den aktuelle boligen.

§ 10.6 Sikring av skjæring
Før det gis brukstillatelse til den første boligen i felt BFS10-11 skal vegskjæringen nord for BFS10-11 og BLK4 sikres på forsvarlig måte med gjerde.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.
Eiendommer som grenser til prosjektet planlegges også utbygd.

Vei-vann-avløp:
Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Tomten boligene skal bygges på vil få en veirett fra nabo. Denne kan bli tinglyst. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:
Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når eiendommen er ferdigstilt.
Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt 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. 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 overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning
Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Økonomi
Pris
Se prisliste.
Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Finansiering
Kjøper er innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videre formidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets må fremlegges 14 dager etter kontraktsignering med gyldighet frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept.

Dersom kjøper misligholder en eller flere av følgende plikter:

- Plikten til å signere kjøpekontrakt
- Plikten til å innbetale forskudd eller deloppgjør til avtalt tid
- Plikten til å innbetale sluttoppgjør til rett tid
- Plikten til å innbetale oppgjør for endrings- og/eller tilleggsarbeider til rett tid
- Plikten til å fremskaffe tilfredsstillende finansieringsbevis innen 14 dager fra kontraktssignering
- På annen måte misligholder sine forpliktelser etter avtalen,

så kan selger:

- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag jf. bustadoppføringslova § 56
- Kreve rente og erstatning for rentetap jf. bustadoppføringslova § 59

Dersom misligholdet er vesentlig så kan selger/utbygger heve avtalen jf. bustadoppføringsloven § 57.

Ved heving av avtalen så kan selger legge ut eiendommen for salg på ny (dekningssalg) og kreve et eventuelt tap erstattet av kjøper.

Ved mislighold skal selger/utbygger først varsle kjøper om misligholdet, og gi kjøper minimum 10 dagers frist til å bringe forholdet i orden.

Om forholdet ikke er bragt i orden innen fristen, så skal selger varsle kjøper om forholdet ansees som vesentlig og varsle om at avtalen kan bli hevet om forholdet ikke bringes i orden innen 14 dager.
Etter tidligst 14 dager vil kjøper bli varslet om at avtalen heves og at dekningssalg blir iverksatt.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette.
Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	kr	22.500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr	545,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr	545,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsgebyr må dekkes av kjøper.
Kartverket avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale oppgjør før garanti er utstedt.

Kommunale avgifter og formuesverdi:
Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse.
Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille).
Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Parkering:
Det medfølger 1 stk. carport.
Det vil bli etablert 2 utvendige parkeringsplasser på egen tomt.

Velforening:
Det er pliktig medlemskap i områdets velforening som ev. blir etablert i boligfeltet. Medlemskapet kan bli tinglyst som heftelse på eiendommen.
Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens rettigheter og plikter, og har ansvar for drift og vedlikehold av alle private fellesanlegg, herunder fellesområder, ev. lekeplasser, felles adkomster, og ev. felles tekniske anlegg. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Kjøper kan bli forpliktet til å betale sin andel av realsameiet/velforeningens felleskostnader.

Øvrige kjøpsforhold

Selger:
Støra Eiendom AS, org.nr: 814436632.
Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selgers forbehold (gjelder Kjønstadmarka 20 og 22):
Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.

Frist for å avklare selgers forbehold, avklares mellom kjøper og selger før aksept for den enkelte bolig. Selger kan når som helst avklare forbeholdene før fristen, og avklaringstidspunktet vil påvirke ferdigstillelsesperioden.

Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er innfridd.
Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Offentlige forbehold:
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/panteheftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:
Beregnet ferdigstillelse for Kjønstadmarka 20 og 22 er 10-12 mnd. etter at selgers forbehold er frafalt uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke.

Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 13 etter sletting av selgers forbehold.

For Kjønstadmarka 24 og 26, ta kontakt med megler for ferdigstillelsesperiode.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte overtakelsesperioden. Selgeren skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før den nye overtakelsesperioden. Dersom det oppstår en forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal denne beregnes fra den nye overtakelsesperioden.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusiv omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

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.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om fradeling og hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand.
Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1 års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Utomhusarealer:
Juridisk overtakelse av utearealer skjer samtidig med at bolig overtas. Ved overtakelse vil det gjennomføres en befaring av utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene.
Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene.
Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann.
Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:
Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser.

Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

2015/501323-1/200 05.06.2015 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: TENSIO TN AS ORG.NR: 988 807 648
Bestemmelse om plassering av transformatoranlegg og
tilhørende kabelanlegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 5037 GNR: 6 BNR: 57

2020/2105761-1/200 13.02.2020 21:00 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
Rettighetshaver: TENSIO TN AS ORG.NR: 988 807 648
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Gjelder også tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om (begrensning av) endring i terrenget i nærheten av anlegg
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5037 GNR: 6 BNR: 57

2020/3009017-1/200 11.09.2020 21:00 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: LEVANGER KOMMUNE ORG.NR: 938 587 051
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Bestemmelse om grøfter/kummer
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5037 GNR: 6 BNR: 57

Det informeres om at vegrett kan bli tinglyst.

Da eiendommen er under utbygging og fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter.
Heftelser som ikke skal gjelde den nye eiendommen vil bli forsøkt slettet.
Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

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

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle boligen.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Selger forbeholder seg retten til å gjøre mindre endringer i plantegningen og utformingen av boligen, på grunn av offentlige eller tekniske forhold.
Eksempler kan være f.eks plassering av sjakt og andre installasjoner. Selger plikter å varsle kjøper om eventuelle endringer så snart som mulig. Slike endringer kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:
Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen *entreprenøren* og *forbrukeren,* mens her brukes uttrykkene *selger* og *kjøper* om de samme betegnelsene.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når eiendommen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Garantier:
For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47.
Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes.
Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillelsen av disse.
Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages når det har gått en del tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggebeskrivelse/leveransebeskrivelse:
Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:
- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser 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.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:
Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:
a) som vil endre kontraktsummen 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.
Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:
Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag, og kjøper anbefales å gå i dialog med bankkontakt før bestilling av kundeendringer.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider.
Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto.
Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:
Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 15 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift.
Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53.
Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:
Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtakelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:
Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, eller andre forhold utenfor selgers kontroll, jf. buofl. § 11 c gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig.

Energimerking:
Det er selgers/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A - G. Dersom selger/utbygger 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.

Arealangivelse:
Arealene er beregnet ut fra arealstandarden NS 3940:2023, som er gjeldende fra 01.01.24. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

- BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
- BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.
- BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
- BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.
Arealene inneholder også areal for hulrom som sjakter og lignende. Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger.
Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.
Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

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

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

Endringer i gebyr/omkostninger:
Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

VIDERESALG FØR OVERTAKELSE:

Videresalg fra forbruker - transport av kontraktsposisjon:
Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger, samt at
a) ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
b) ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
c) at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonshonorar stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.
Ny kjøper må være godkjent av selger senest 2 uker før avtalt overtakelse.

Videresalg fra Profesjonell/Næringsdrivende/Investor - salg etter Bustadoppføringslova
Der Kjøper/videreselger er å anse som næringsdrivende med hensikt på å videreselge før ferdigstillelse, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt. Om ny kjøper er forbruker så vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova, slik at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom den profesjonelle videreselgeren (kjøper1) og ny kjøper (Kjøper2).
Den profesjonelle videreselgeren må gi forbrukerkjøperen (kjøper2) de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått ved kjøp direkte fra utbygger, inkludert pliktig til å stille ny selvstendig garanti på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelse.
Garantikravet gjelder også om boligen overtas ved ferdigstillelse, og deretter legges ut for salg før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse. Dette garantikravet følger av Avhendingsloven § 2-11.

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

Transport/endring av avtale:
Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et honorar stort kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.
Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte.
Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:
Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt, men kan fås ved henvendelse til megler.
Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova som i sin helhet kan leses på lovdata.no.
Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel:
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.

Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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 kundetiltak 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.

Personvern:
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse med gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglers vederlag (eks. mva.) som belastes selger:
Provisjon kr. 42.000,- for to første solgte enheter. kr. 78.000,- for to siste solgte enheter / oppgjørshonorar kr. 4.720,- pr. solgte enhet.

I tillegg belastes selger Oppdragshonorar kr. 12.000,- og tilretteleggingshonorar kr. 15.000,- for hele byggetrinnet.

Fastpris:
Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell.
For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøpsbekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap.
Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet.
For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:
Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.

GENERELL INFORMASJON FRA UTBYGGER. 25.10.2022.

Diverse forbehold og informasjon til kjøper. Kjære kjøper, når du kjøper noe som ikke er bebygd kan du ha andre oppfatninger enn hva som leveres. Vi prøver å være så nøyaktig som mulig, men alt trenger ikke å være bestemt eller klart. Derfor ber vi deg lese igjennom dette slik at du er kjent med diverse forbehold og informasjon hva gjelder å kjøpe en planlagt ny bolig gjennom oss.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, 3D-illustrasjoner, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, 3D, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplan er foreløpig i prospektet. Endelig utomhusplan vil bli klar når byggearbeidene er ferdig og tomtens endelige størrelse mot vei, eventuelt støyvoll, friareal mv er klar. Videre tas det forbehold om endelig plassering på miljøbenk(er), sykkelstativ, bruk av asfalt kontra heller, plassering av gatelys og utvendige tekniske skap. Plassering av busker og trær er kun en illustrasjon/veiledning for borettslaget. Evt. beplanting av busker og trær må bestemmes og utføres av felleskapet.

Forbruker er gjort kjent med og aksepterer at det vil medføre ulemper med bygging i området inntil hele prosjektet er utbygd.

Leveransebeskrivelse og romskjema gjelder foran tegninger og illustrasjoner.

I listverk vil synlig spikring vises, i tillegg vil gjerdinger og skjøter vises. Hvis man evt ønsker å unngå dette og må man sparkle og male etter at listverket er påsatt. Dette er ikke med i leveransen. Videre vil slik som dører, vinduer, panelplater, takplater og parkett er behandlet fra fabrikk og man må godta at disse flikkes hvis de får skader under byggearbeidene.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels pga uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret. Parketten vil også kunne krympe pga av at luftfuktigheten i boliger varierer mye i løpet av året. Tre har den egenskapen at det krymper og utvider seg etter luftfuktigheten så dette er helt naturlig.

På heller og asfalt må man påregne at det kan stå vann. Heller kan ha sprang opptil 5mm. Husene er frostsikret 60 cm fra ringmur, derfor kan heller og asfalt utenfor dette område komme litt opp pga tele. Avstand mellom bordkledning og heller/singel/plen skal være minimum 20mm slik at underside bordkledning kan behandles. Vi gjør oppmerksom på at byggforsk anbefaler en større avstand. Generelt må kjøper sørge for at det er tilstrekkelig lufting rundt og under trevirke (holde plen nede og beplantning mv.)

Bordkledningen som er ferdigbehandlet vil ikke bli flikket i skjøter og ender. Dette må tas ved overmaling. Eventuelle limtredragere, trykkimpregnert virke og balkongrekkverk med håndlist vil ikke bli levert behandlet.

Det er listverk i skjøter på vegg mellom betong og tre på delingsvegger mellom leiligheter. Selge har rett til å bestemme farge på kledning og detaljer, og kan endres under prosjekteringen.

Noen sportsboder kan være plassert slik at man må flytte på bilen for å komme inn i dem. Sportsbodene er til oppbevaring av sykler, ski, dekk mv. Ikke til ting som ikke tåler fukt. Måling av avvik. Standardens krav er knyttet til utførelsen og må derfor kontrolleres senest ved overtakelse. I kontraktssammenheng er det tilstanden ved overtakelse som avgjør hvorvidt det foreligger en mangel.

Heksesot er svart misfarging som fester seg på vegger og andre steder i boligen, og problemet er blitt stadig mer vanlig i norske boliger de siste årene.

Løsningen er ikke klar, men du kan ta et par forholdsregler:

- Sørg for god ventilasjon bruk ventilasjonen på nivå 3 de første 3 årene
- Unngå store temperatursvingninger
- Øk luftfuktigheten, spesielt i kalde perioder

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er ikke tillatt.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer.

Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Utført arbeid skal tilfredsstille avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, Norsk Standard (NS) 3420, toleranseklasse PC for snekkerarbeider og lyd, og anvisninger fra SINTEF Byggforsk. 8.

Man må regne med at enkelte vindu (eksempelvis på soverom) ikke kan åpnes på grunn av brann-og/eller støykrav.

Tillegg/endringer som er avtalt og fakturert direkte mellom forbruker og entreprenør er selger ikke en part i. Ev. tillegg skal være betalt til entreprenør innen overtagelse, og ev. manglende betaling fra kjøper kan medføre utsatt overtagelse.

BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP for Kjønstadmarka Støra Bolig. nr. ____

Kjøpesum iht. prisliste kr _____ + omkostninger iht. prisliste

_____

Eventuelle forbehold:

_____

FINANSIERING:
Bank:

Kontaktperson: E-post: Tlf:

_____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;
Jeg vil gjerne å kontaktes på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig
☐Ja ☐Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med Sparebank 1
☐Ja ☐Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp på 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.

Kjøper plikter å fremlegge en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt.

Navn:		Navn:	
Personnr (11 siffer).:		Personnr.(11 siffer):	
Tlf.:		Tlf.:	
E-post:		E-post:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Poststed:	Postnr.:	Poststed:
Sted, dato: **Underskrift**		**Sted, dato:** **Underskrift**	

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

KJØNSTADMARKA 18

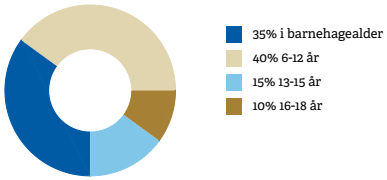
OFFENTLIG TRANSPORT

Bakkegata Linje 604, 635, 640, 680, 741	**7 min** 3.8 km
Levanger stasjon Linje F7, R70	**8 min** 3.6 km
Trondheim Værnes	**48 min**

SKOLER

Nesheim skole (1-7 kl.) 385 elever, 24 klasser	**22 min** 1.7 km
Levanger ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 30 klasser	**10 min** 4.8 km
Levanger videregående skole 1000 elever, 60 klasser	**8 min** 4 km
Verdal videregående skole 550 elever	**23 min** 17 km

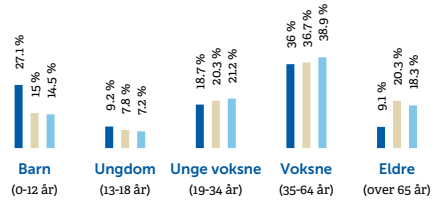
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

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

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kjønstad	606	226
Kommune: Levanger	20 171	9 927
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Espira Gjemble barnehage (1-5 år) 88 barn	**20 min** 1.5 km
Nesset Solkollen barnehage (0-5 år) 98 barn	**24 min** 1.8 km
Staup barnehage (0-5 år) 44 barn	**5 min** 2.6 km

DAGLIGVARE

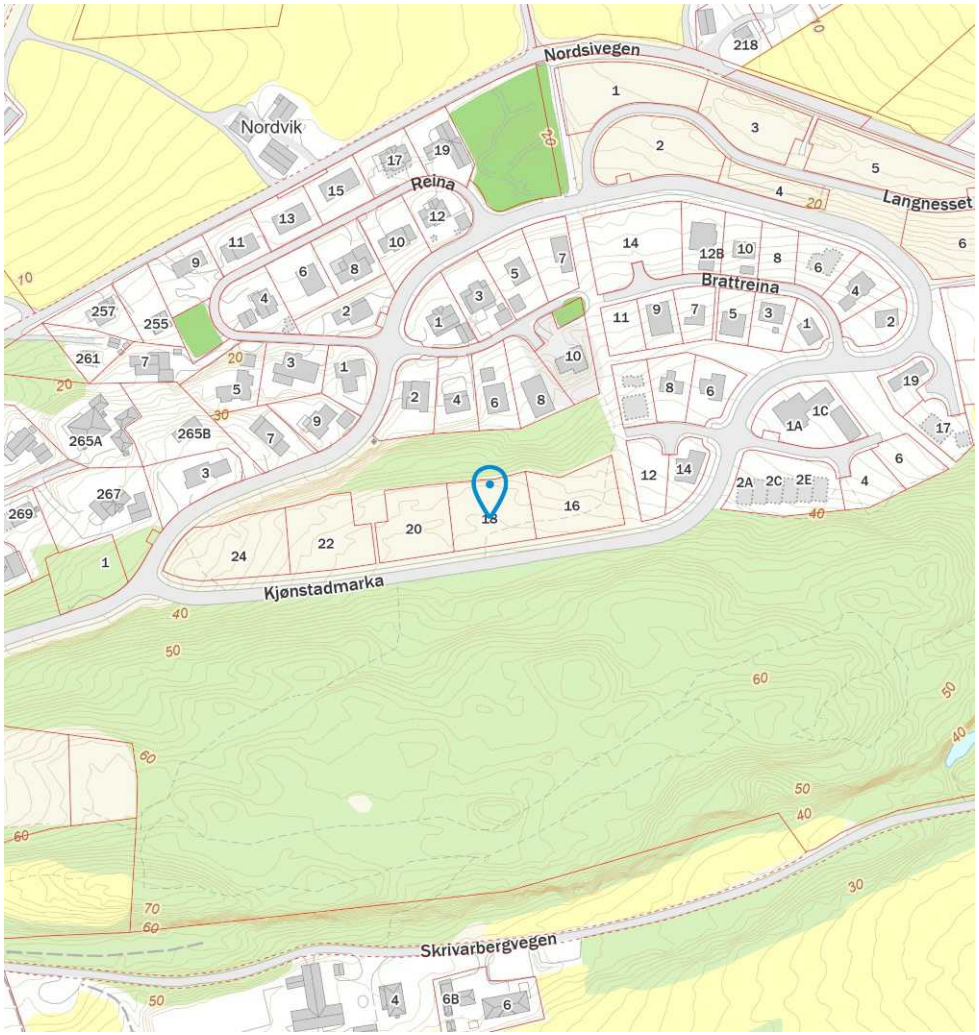
Bunnpris Levangernesset	**4 min**
Coop Prix Levangernesset PostNord	**5 min** 2.7 km

SPORT

Kjønstadmarka Ballspill	**6 min** 0.5 km
Gjemble friområde-balløkke grus Ballspill	**20 min** 1.4 km
EVO Levanger	**6 min**
Care Treningssenter Levanger	**7 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Notater

EiendomsMegler 1

Budskjema

Oppdragsnr: 51250041 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Kjønstadmarka 26, 7602 Levanger
Gnr. 6, Bnr. 202, Levanger kommune.

Bolignummer: _____

Pris kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges.
Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no.
Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 51250041
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.09.2025

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no