

Landshaug- Frosta



Landshaugveien 66
Ytterst på halvøya Frosta, midt i Trondheimsfjorden,
bare 14 km nordøst for Lade i Trondheim
ligger Landshaug.

Kun 1 time med bil fra Trondheim.









Frosta



- Mangfoldig jordbruk med en stor grøntproduksjon hvor det dyrkes vekster som man forbinder med klima lenger sør.
- Mange deltidsfrostinger
- Historiske steder av nasjonal betydning.
- Tidlig vår, her kan man ofte starte sykkelsesongen før påske.

I Frosta sentrum på Alstad finnes et par kafeer med middagsservering, Kiwi og Coop med byggevare, vinmonopol og apotek, kulturhuset Magnushallen, legekontor og Vinnatrøa Idrettspark. Se mer på visitfrosta.no

Frostastien

Frostastien går like ved og rundt Landshaug på begge sider nede ved sjøen. Frostastien er en opparbeidet tursti på 22 kilometer rundt på Frosta. Man kan for eksempel gå til Småland havn hvor velforeningen serverer kaffe på «Ankeret» hver søndag i sommerhalvåret. Se mer på [Frostastien.no](https://www.frostastien.no)



Solnedgang i september ved sjøen på Landshaug, benken er en av mange som er satt ut ved Frostastien.

Landshaugområdet

Navnet **Landshaug** finnes på gamle kart, det ligger bare ca. 3 km fra Tinghaugen hvor det var et årlig ting for Midt- Norge der nesten 500 delegater møttes hver juni i 1000 år.



Adkomst og beliggenhet:

Ta av Frostavegen ved Hernes og kjør langs Islandsvegen ca 400m, og sving inn Landshaugvegen til høyre ved en stor stein.

Landshaug ligger ca. 24 km fra E6, med avkjøring ca. 3 km sørvest for Frostatinget og Logtun kirke. Avkjøringen til Landshaug er på **Hernes** ca. 400 m etter Grønnsaksbua på Valberg Slegtsgård. Grønnsaksbua er åpen 24/7 og inneholder ureiste godsaker.

Landshaugområdet ligger på Frostasiden av sundet Svaet mellom Klosterøya Tautra og fastlands Frosta. Kun en liten sykkeltur til restauranten og lokalølbyggeriet, Klostergården. Området ligger ytterst på Frosta med panoramautsikt mot fjorden og Trondheim. Lade i Trondheim ligger kun 14 km unna i luftlinje. Frostastien, som slynger seg rundt storparten av Frostahalvøya, går langs sjøen nedenfor området.



Knut Høihjelle laget i 2019 en framtidsskisse av Landshaugområdet.

Til venstre, utenfor tegningen, er det fine bademuligheter.

Det er også håp om elektrisk hurtig båt til Trondheim fra 2025.

Regulering

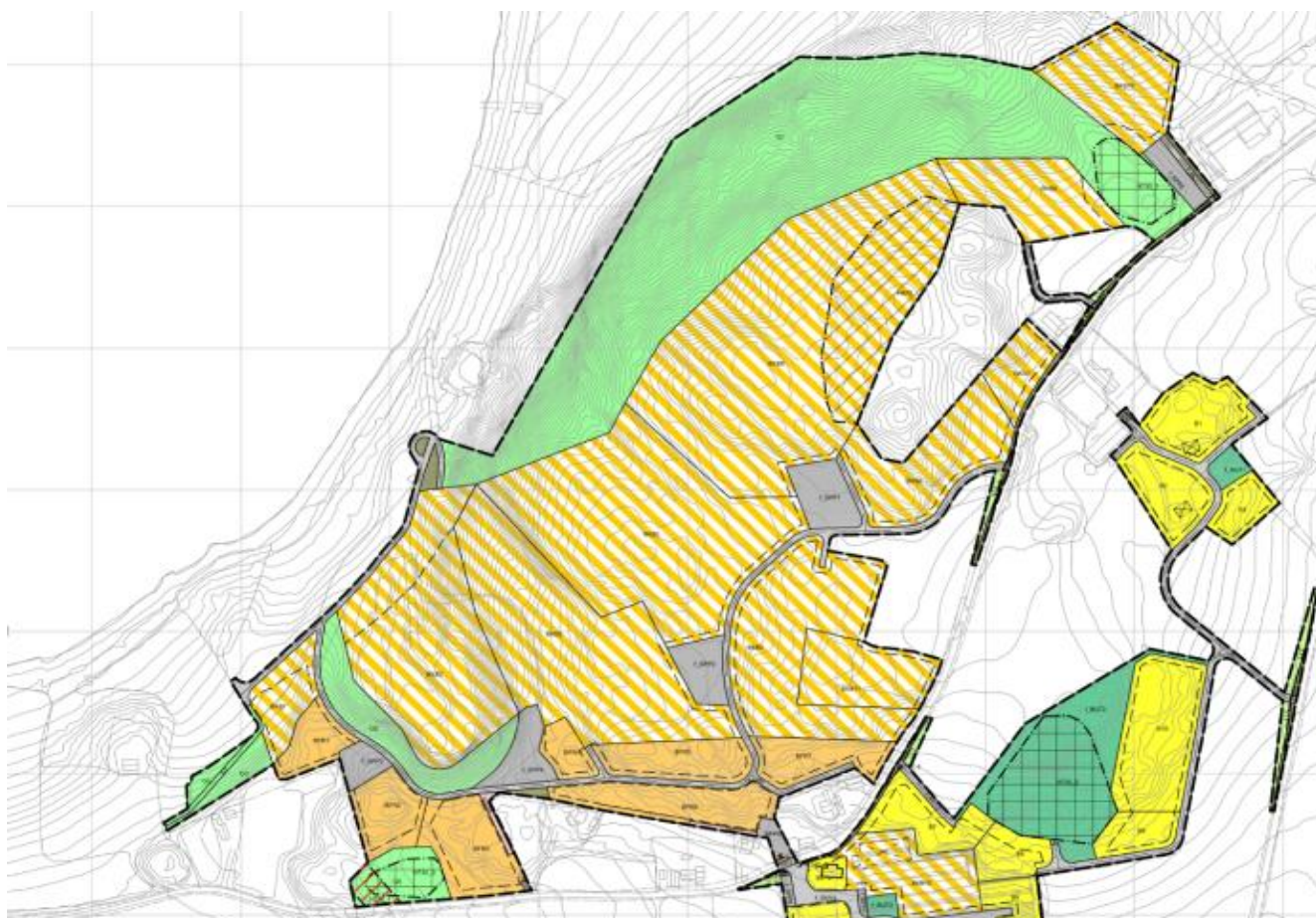
Frosta kommune avsatte Landshaugområdet med det gamle steinbruddet og utmaka rundt til utbygging i kommuneplanen i 2017, og i 2019 ble detaljreguleringen vedtatt.

Området er regulert til boliger for fastboende (gult), til fritidsbebyggelse og til lettere næring, som for eksempel butikk og kontor, slik at det kan bli et kontorfellesskap i området.

Det er også regulert inn et høyhus som kan huse hotell og restaurant i framtida.

I reguleringsplanen er det avsatt 56 760m² til grøntareal

Reguleringsplankartet over Landshaug



Boligtomter på Landshaug er så å si klare for bygging, ta kontakt for mer detaljer om du vil bli fastboende Frosting.

Første byggetrinn

De første 7 fritidsboligene med panoramautsikt mot Trondheim og fjorden er bygd, 6 av dem er solgt. Fritidsboligene har BRA på 94 m² (72m² innvendig og terrasse under tak på 22m²). 37m² av den 59m² store markterrassen kommer i tillegg.



Arealbeskrivelse:

Selveiertomt fra ca. 427 m² med vann, avløp, strøm og eventuelt fiber.

Fritidsboligen er helt ny og innflyttingsklar etter hvert som brukstillatelse fra kommunen i mars 2022.

Standard:

Oppholdsrom og soverom: Gulv i Cello parkett Eik Cappuccino 1-stav med gulvlist i eik.

Innvendige vegger er kledd med 15x 215 mm furupanel fra Norsk limtre i fargen steingrå.

Bad: Flislagt gulv med Arc Grey flis i 10x10cm og 20x20cm, med gulvvarme. Fibotrespoplater på vegg.

Vegghengt WC og dusjhjørne med glass sidevegg, plass for vaskemaskin.

Kjøkken: Kjøkken etter kjøpers ønsker. Kjøkken er ikke med i prisen.

Markterrasse: 59 m² i brun Møre royal 28x120mm.

Konstruksjon: 20 cm isolasjon i gulv, 15 cm i vegger, 20/25 cm i tak og 2 lags energiglass i vinduer. Taket er bygd med limtretrager i mønet. Elektrisk gulvvarme i bad og oppholdsrom.

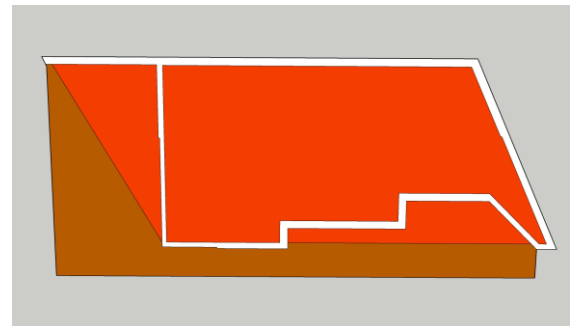
Det er brukt synlige festemidler utvendig og innvendig.

Fritidsboligen er tilkoblet 230V elforsyning og er bygd slik at den enkelt kan oppgraderes med lader for elbil.

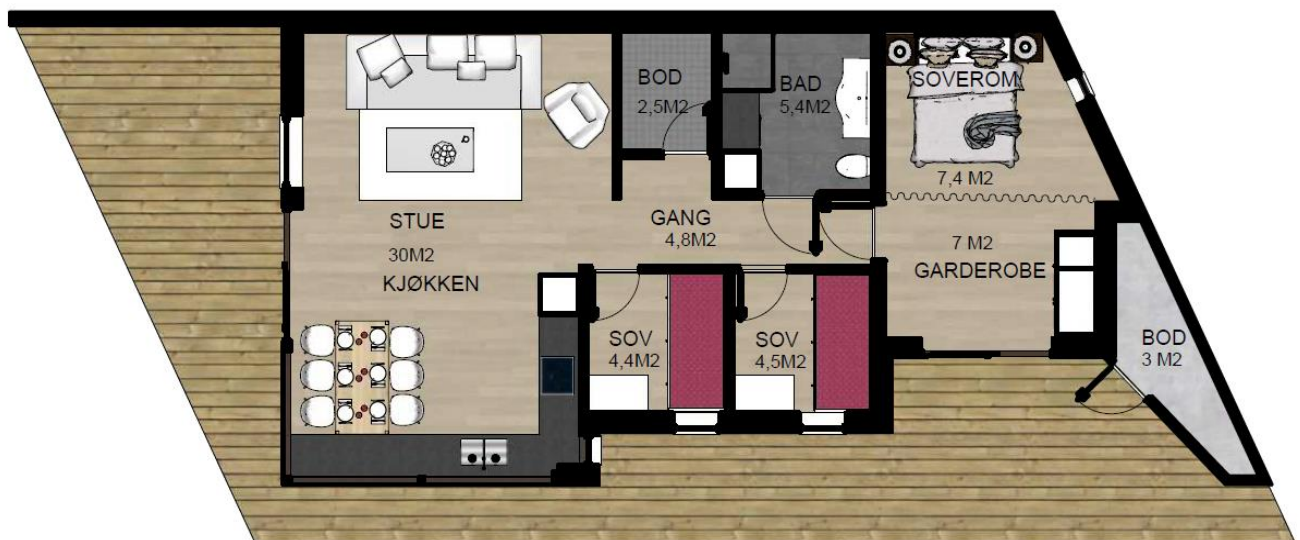
Oppvarming: Det er lagt ned elektriske varmekabler på 4900w i stue/kjøkken, bad og hoved soverom som gir en grunnvarme, ekstra varmetilførsel ved bruk på vinter kan være nødvendig. Mulighet for å etter montere stålpype for vedovn.

Det er plassert ekstra stikk ut over minimumskrav.

Beskrivelse:



94m² BRA i rødt.



Fritidsboligene er tegnet spesielt for tomtene, de har et moderne uttrykk med fokus på en formidabel utsikt og at man skal ha en god plass inne og gode uteplasser med overbygg. Her skal det være fint å ha gode fridager og nyte en tidligere vår enn resten av Trøndelag. Fasilitetene er slik at man kan ha hjemmekontor for å strekke helger eller være her hele uka i perioder. Fritidsboligene er bygd av Innherred Entreprenør AS, et firma med base på Levanger. Planløsning over gjelder Islandsvegen 66, med noe større markterrasse enn på tegning.

Vesentlige opplysninger:

Innherred Entreprenør AS har Byggmesterforsikring hos KNIF Trygghet Forsikring AS som dekker deres kontrakstarbeider begrenset til kr 45 millioner.

Gode mobilforhold med 4G sendere fra Telenor og Telia, kun 900 m unna.

Det er lagt inn trekkør for fiber slik at det også er en mulighet til å få lynraskt 1000 Mbps fiberbredbånd fra NTE/ Altibox i fritidsboligen.

Tinglysing og dokumentavgift samt avgifter for vann og avløp, kommer i tillegg til kjøpesummen.

Visning

Visning etter avtale med selger.

Hvis ønskelig så ta kontakt med selger for en gjennomgang av prospektet

Kjøp: Kjøpsskjema som eget vedlegg.



Byggmesterforsikring AS

Nordbyveien 70, 1406 Ski
Telefon: 64 86 46 00
firmapost@bmf.no
www.bmf.no

Innherred Entreprenør AS
Trekanten 1
7604 LEVANGER

FORSIKRINGSATTEST

Dette er en bekreftelse på at avtalen som er beskrevet under er forsikret i Knif Trygghet Forsikring AS representert ved Byggmesterforsikring. Nedenfor nevnte forsikringer er tegnet i overensstemmelse med forsikringsbestemmelsene i håndverkertjenesteloven, bustadoppføringsloven og aktuelle Norske standarder for bygg og anlegg.

Forsikringstaker:

Navn: **Innherred Entreprenør AS**
Org.nr.: 916761856
Adresse: Trekanten 1
7604 LEVANGER

Bekreftelse av årsforsikring:

Avtale-/Kundenummer: 17689/16241
Forsikringsperiode: 29.03.2020 - 28.03.2021
Geografisk område: Norge

Alminnelig ansvarsforsikring:

Dekningsomfang: Forsikringen dekker rettslig erstatningsansvar som sikrede måtte pådra seg ved skade voldt på person eller ting.
Forsikringssum: 150G
Vilkår: Byggmesterforsikrings vilkår for Alminnelig ansvarsforsikring

Bygg-/anleggsforsikring:

Dekningsomfang: Byggeplassforsikring – dekker alle kontraktsarbeider utført av forsikringstaker.
Forsikringssum: Kontraktsum, begrenset til kr 45 000 000
Vilkår: Byggmesterforsikrings vilkår for Bygge- og anleggsforsikring

Yrskeskadeforsikring:

Forsikret: Alle ansatte
Vilkår: I henhold til lov om yrskeskadeforsikring av 1989 med senere endringer

På vegne av KNIF Trygghet Forsikring AS
Byggmesterforsikring AS

KJØPSBETINGELSER: for nyoppført fritidsbolig.

Sist revidert: 2022-04-12

Priser: Se prisliste.

BESKRIVELSE: Selger

håndterer salget av

fritidsboligen selv, og bruker

oppgjørsmelger Proffoppgjør

AS til å håndtere økonomiske/

juridiske forhold av handelen.

SELGER:

Landshaug Utbygging AS,

Org nr. 920 445 624

Kontaktinformasjon:

Jan Lutdal, daglig leder,

41297001, Jan@Landshaug.no**Adresse og matrikelnummer**

Adresse: Landshaugveien 66

Postnummer: 7633 Frosta.

Gnr. 103 bnr. 27 i Frosta kommune,Eiertomt, areal 427 m².

Eiendommen er en del av et

utbyggingsprosjekt i

reguleringsplan Landshaug.

Det er flere parseller som skal

fradeles og matrikuleres,

avhengig av offentlige forhold,

salgs- og utbyggingstakt mv.

Selger forbeholder seg retten

til å organisere – og

omorganisere – prosjektet med

de resterende fritidsboligene i

samme område underveis,

avhengig av offentlige forhold

og salg-/ utbyggingstakt,

herunder evt. utvide/ redusere

prosjektet.

Det vil i tillegg til parkering på

egen tomt for de fleste

eiendommer, avsettes areal til

felles parkering til de som har

adkomst fra/ langs

Landshaugvegen. Retten til

bruk av felles parkeringsareal

vil sikres gjennom tinglyste

erklæringer om bruksrett.

Landshaugveien 66 har ikke

opparbeidet parkering på egen

tomt.

Regulering

Eiendommen ligger i område

BFR3 av reguleringsplan

2019001- Landshaug -

godkjent av kommunestyret i sak PS 56/19 den 28.05.2019.

På området er det både felles

parkeringsplasser, felles veg/

gangveger. Dette ihht.

reguleringsplanen, som kan

lastes ned på Landshaug.no.

Gnr. 103 bnr. 1, avgir

rettigheter til adkomst etter

felles vei, Landshaugvegen.

Erklæring med nødvendige

rettigheter ifbm. adkomst, drift

og vedlikehold vil bli tinglyst på

eiendommen.

Det skal som en forlengelse av

prosjektet oppføres

fritidsboliger på naboområdet i

vest – se reguleringskart

merket BFR2. Området foran

Landshaugveien 66 er regulert

til grøntområde. Andre

områder i reguleringsplanen vil

også bli utbygd fortløpende.

Naboområdene i sør og vest er

landbruksområder hvor det er

sterke begrensinger på ny

bebyggelse. Kjøper aksepterer

likevel den iboende risikoen

det er for nye

reguleringsplaner om ny

bebyggelse.

Reguleringsbestemmelser og

kart, både kommuneplan og

detaljregulering, ligger på

Landshaug.no og vi oppfordrer

interessenter til å gjøre seg

kjent med disse. Selger tar

gjerne en gjennomgang om

ønskelig.

Vei- vann- kloakk-renovasjon- fiber-strøm

Eiendommene vil være

tilknyttet den kommunale

veien Islandsvegen via

Landshaugveien. Eiendommer

vil inngå i et veglag i henhold

til vegloven. Det forutsettes at

eiere av nye parseller selv

organiserer driften av veglaget

sammen med grunneier.

Vann leveres av Frosta

Vassverk SA og avløp går til

Pudrett SA sitt anlegg via

private og felles stikkledninger.

Frosta Vassverk SA har en

andelsskapital på 1000,- kr for

alle nye medlemmer, i tillegg betales en tilknytningsavgift på 8000,-kr + mva, dette faktureres etter innflytting.

Det er opprettet et

samvirkeforetak for drift av felles

avløpsanlegg og rørledningsnett

for utbyggingsområdet, Pudrett

SA. Eiere og festere av fast

eiendom og eiere av

borettslagsleiligheter som er/ vil

bli tilknyttet avløpsanlegget har

medlemsplikt. Pudrett SA har

500kr i andelsskapital, og det

betales et anleggsbidrag på kr. 24

500,- +mva sammen med

kjøpesummen. I tillegg kommer

årlig vederlag for kjøp av

avløpstjenester.

Årlig vannavgift for 2020 er kr

1924,80+ mva.

Årlig vederlag for avløpstjenester

kan i perioden 2020 til 2025

maksimalt settes til kr 3000,-

eksklusive merverdiavgift.

Anleggsarbeider og kostnader for

avløpsanlegget er finansiert av

Pudrett SA med lån i Aasen

Sparebank. Felles vann- og

avløpingsnett vil vedlikeholdes

av Pudrett SA i framtida og dekkes

av den årlige bruksavgiften. Frosta

Vassverk SA har ansvaret for

ledninger med størrelse 110 mm

og større inn til området,

vedlikehold av dette nettet dekkes

av vannavgiften.

Private stikkledninger fra enheten

til fellesanlegget, vedlikeholdes og

driftes av den til enhver tids eier

av eiendommen.

Innherred renovasjon står for

hytterrenovasjonen i Frosta, og

hytter mellom 30 og 200 m²

betaler kr 1430 inkl. mva. pr år

(2022). Levering av avfall skjer på

felles returpunkt se mer: ir.nt.no

Det er lagt fram trekkør for

Altibox fiberbredbånd fra NTE inn i

fritidsboligen Hvis det er ønskelig

med abonnement, se mer NTE.no.

Tensio er netteier og leverer 230V

strøm til eiendommene etter egne

priser og vilkår. Se mer Tensio.no

Forurensing i grunn

Selger kjenner ikke til at eiendommen er forurenset.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum + omkostninger skal i sin helhet innbetales før overtakelse.

Dog er kjøper innforstått med at tilfredsstillende finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges selger i forbindelse med kjøpsbekreftelse.

Omkostninger

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

Dokumentavgift, 2,5 % av tomteverdi på 427 000 ca 17000.
Tinglysingsgebyr skjøte og eventuelt pantedokument for tiden 585,-

En eventuell økning i offentlige tinglysingsomkostninger må dekkes av kjøper.

Andelskapital og tilknytningsavgift til Frosta Vassverk SA faktureres etter innflytting.

Registerføreren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en evt. reduksjon/ økning være kjøpers ansvar og risiko.

Kommunale avgifter og ligningsverdi

Da enheten selges som nybygg er grunnlaget og satsene ikke beregnet/ fastsatt. Når enheten er overtatt, skal man oppgi P-rom og S-rom i selvangivelsen. Deretter blir boligverdi (tidligere kalt ligningsverdi) og kommunale avgifter beregnet. Ta kontakt med Skatt Midt-Norge om det er spørsmål i denne forbindelse. Frosta Kommune har i 2021 eiendomsskatt på 3 promille.

Parkering

Det er ved salg ikke mulig å sette bil på egen tomt.

Eiendommene 103/27 får to plasser parkeringsplasser på felles parkeringsområder, det gis ikke rettighet til en spesiell plass, men man må finne plass der det er ledig.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse kan skje etter oppgjør har skjedd. På overtakelsen er det en forutsetning at fullt oppgjør (kjøpesum inklusiv omkostninger) er bekreftet mottatt på oppgjørsmegler, Proffoppgjør AS, sin klientkonto, om ikke kan selger nekte overtakelse, og kjøper kommer i morarentansvar. Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtakelsesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider ved eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige eiendommer i området.

585,-
10000,- (faktureres fra Vassverk Andelskapital på 500 og andleggsbidrag)

1000,- (faktureres fra Vassverk Andelskapital på 500 og andleggsbidrag)

På overtakelsesforretningen vil det fylles ut en overtakelsesprotokoll, denne skal signeres av representant for utbygger samt kjøper. Denne som bekreftelse på at boligen inkl. bruksrett til p-plass er overlevert iht. avtale, og at oppgjør til utbygger kan gjennomføres. Det gis på dette tidspunktet mulighet for tilbakehold ved eventuelle mangler. Beløpets størrelse skal stå iht. påberopte mangler. Disse blir da sperret på meglers klientkonto frem til mangel er rettet/ gjort avtale mellom partene.

Skjeggkre ble første gang allment kjent i Norge i 2014 og utbredelsen har spredt seg raskt. Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre i boligen ved overlevering.

Møbler/ innbo

Fritidsboligen kan være delvis

møblert for visning. Ditsatte møbler og lamper for visning følger ikke med kjøpet. Fastmonterte baderomsinnredninger og lamper følger med bygget. Standard vannarmatur for kjøkken leveres og monteres. Kjøkkeninnredning og hvitevarer leveres ikke.

SPESIELLE FORHOLD I BYGGEPERIODEN

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjekt på naboeiendommer, også etter innflytting har funnet sted. Ettersom utbygger ferdigstiller de andre enhetene i ulike byggetrinn, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggstøy på dagtid.

HEFTELSE/SERVITUTTER

Ingen økonomiske panteheftelser følger eiendommen ved salg. Eiendommen er nylig fradelt, og det er ikke avklart hvilke servitutter som vil følge de nye bruksnummer. Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/ avtaler. Dog har grunneier opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/ avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Kjøper gjøres oppmerksom på at selger har rett til å tinglyse servitutter/ heftelser

- Ifm. teknisk anlegg
- Adkomstretter inkl. rett til offentlig adkomst ihht. reguleringen
- Gjensidige rettigheter til å stå på naboeiendom for nødvendig vedlikehold av egen eiendom
- Samt andre nødvendige erklæringer i forbindelse med organiseringen.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av energi/nettverk m.m.

Selgers forbehold

Selger har ingen forbehold.

GENERELLE FORUTSETNINGER

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som enhet. Avtale anses inngått når kjøper har levert utbygger 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. 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 og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, foto, 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.

GARANTIER

Innherred Entreprenør AS har vært totalentreprenør for bygget og har tegnet forsikring som dekker kontraktsarbeider utført etter Bustadsoppføringslova § 12 av forsikringstaker begrenset til kr 45 000 000. Garantien er gjeldende i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12.

Landshaug Utbygging AS tegner garanti overfor kjøper i henhold til Bustadsoppføringslova § 12. Garantien gjelder som sikkerhet for selve bygget. De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger, og garantiene sendes av praktiske årsaker til selger på vegne av kjøper. Kopi av garanti blir tilsendt kjøper. Ved overlevering av enheten vil det bli utarbeidet en overtakelsesprotokoll hvor eventuelle feil og mangler protokolleres. Det gjøres oppmerksom på at påvisning av skjeggkre eller tilsvarende ikke er å betraktes som en mangel. Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Den absolutte reklamasjonstiden er

5 år etter overtakelsen, jfr. Bustad- oppføringslova § 30.

BYGGEBSKRIVELSE/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 tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift. Utført arbeid skal tilfredsstillende 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 3420-1

FORSINKET BETALING

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 oppgjørsmeglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtakelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlange betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Dersom kjøper ikke har betalt innen 15 dager etter avtalt overtakelsesdato, kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadsoppføringslova § 58.



Besøksadresse:

Landshaugveien,

Frosta

Landshaug.no

Jan@Landshaug.no

T: 41297001

Notater: