EIENDOM

Nøtterøy - Roppestadkollen - Prosjekterte leiligheter

Roppestadkollen 63, 3138 Skallestad | Prisantydning fra : kr 2 950 000,- til 5 050 000+ omk. | Primærrom fra : 47 til 84kvm | BRA fra : ca. 50 til 85kvm | Eiendomstype: Selveierleiligheter

INNHOLD

4 Kort om eiendommen

26 Informasjon om eiendommen

83 Budskjema

KORT OM EIENDOMMEN

Moderne selveierleiligheter i arkitekttegnet bygg. Solfylt kolle - Utsikt - Fredelig beliggenhet i blindgate!

Oppdragsnummer	2219111 Gnr.: 46, Bnr.: 366 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke.
Adresse	Roppestadkollen 63, 3138 Skallestad
Prisantydning	Fra : 2 950 000,- til 5 050 000,-
Omkostninger	Betaler dokumentavgift kun av tomteverdi
Totalpris inkl. omk.	Fra: Kr. 2 961 342
P-rom/BRA	Fra: 47 til 84 kvm / 50 til 85kvm
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Selveierleiligheter
Eierform	Selveier
Byggeår	Planlagt oppstart 2022

Illustrasjonsbilder

EIENDOM
2005

MEGLERS VURDERING

Velkommen til Roppestadkollen syd og projekterte leiligheter beliggende i rolig blindgate på usjenert kolle!
Roppestadkollen syd, som er tegnet av det lokale arkitektselskapet KMS Arkitekter AS, er det andre av flere byggetrinn hvor vi her presenterer 16 selveierleiligheter.

Nå kan boligdrømmen sentralt på Nøtterøy realiseres. På denne solfylte, fredelige og høytliggende kollen ved Skallestad skal det oppføres et tre/betong leilighetsbygg over tre etasjer hvor balkonger og terrasser ligger syd-vestvendt. Området, med nærhet til både sjø og skog, ligger naturskjønt i rolig blindgate nær fasiliteter for alle alderstrinn.

Følelsen av å flytte inn i sin egen, helt nye bolig er noe for seg selv. Leilighetene ved Roppestadkollen skal bli et godt sted der du føler deg hjemme og hvor det er godt å bo.

Roppestadkollen AS er utbygger av Roppestadkollen. Roppestadkollen er tegnet av det lokale arkitektselskapet KMS Arkitekter AS. Det første byggetrinnet på Roppestadkollen, bestod av 14 eneboliger. Dette er andre byggetrinn og består av Blokk C og inneholder 16 leiligheter fordelt over tre etasjeplan.

MEGLERS VURDERING

Ved de to øverste etasjeplanene, på plan 2 og plan 3 er det fem leiligheter per etasje på ca. BRA 85 m^2. På første boligplan er det seks leiligheter på BRA på ca. 50 m^2 per leilighet, se eksakt arealangivelse i salgstegninger for hver enkelt leilighet. Alle leilighetene i 2. og 3. etasje er prosjektert med to alternative løsninger hvor du selv kan velge løsning med to eller tre soverom uten at det påvirker kjøpsprisen - valget er ditt! Alle leilighetene over 50 m^2 har bod på ca. 5 m^2 og de som er på ca. 50 m^2 har bod på ca. 2,5m^2 i underetasjen og hvor noen er plasser utenfor bygget. Alle boder er å regne som kalde.

Leilighetene blir levert innflyttingsklare med gjennomarbeidet og stil-tilpasset eksteriør og interiør. Den innvendige standarden vil bære preg av tidsriktig materialbruk, god teknisk standard og funksjonelle løsningeTil hver leilighet medfølger det 1 stk. utvendig parkeringsplass, det tilrettelegges for at du som kjøper kan anlegge ladeboks for El-bil på parkeringsplassen din.
Bygget leveres etter Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Og merk deg en ting til: Det er ingen forskuddsbetaling ved kontrakts signering. Hele oppgjøret forfaller til overtagelsen av boligen!

Velkommen til Roppestadkollen - se mer på WWW.ROPPESTADKOLLEN.NO

KORT FORTALT OM LEILIGHETSPROSJEKTET

º Arkitekttegnede og moderne leiligheter tegnet av KMS arkitekter
º Roppestadkollen er en solrik og fredelig åskam i rolig blindgate
º Høytliggende terreng og solfylt beliggenhet med skog og sjø i nabolaget
º Sentralt på Nøtterøy m/gangavstand til skole, Meny matforretning og til sjøen
º Tønsberg sentrum nås på ca. 10 minutter med bil
º Suverene friarealer rett utenfor "egen dørstokk"
º Samtlige leiligheter terrasser og balkonger mot syd-vest
º Arkitektur med rene linjer og funksjonelle planløsninger
º Velg mellom to eller tre soverom uten tillegg i pris for leiligheter i 2. og 3. etasje
º Tidsriktige kjøkken fra danske Kvik med integrerte hvitevarer
º Eikeparkett og fliser på gulv - en stavs laminatgulv kan velges uten tillegg i pris
º Vannbåren gulvvarme gir miljøvennlig og energieffektiv komfort!
º Vinduer med innvendige mørke vindusrammer blir som "møbler" til leilighetene
º Egen utendørs parkeringsplass til hver av leilighetene
º El-bil lader til leilighetens parkeringsplass kan leveres mot tillegg
º Utvendige sportsboder til samtlige leiligheter
º Lave kjøpsomkostninger - kun 2,5% dokumentavgift av tomteverdi!

Boligens nærområde

EIENDOM
2005

NÆROMRÅDET

Eiendommen ligger i et meget barnevennlig og trafikkstille boligområde ved Skallestad, sentralt på Nøtterøy. Roppestadkollen er et godt planlagt boområde hvor man vil se resultatet av tilretteleggelse med store friarealer, rolig bomiljø og moderne arkitektur. Ypperlige sted for barnefamilier som vil bo trygt og godt uten gjennomgangstrafikk. Området byr bl.a. på en rekke friarealer rett på utsiden av egen dør. Det er også kort vei til Bjerkøysundet og Færder skjærgården. Arås båthavn og Knarberg båthavn ligger innen kort avstand. Det også kort gangavstand til flere badeplasser i nærmiljøet som bl.a. Ulvøtangen som er en av de mest populære badestrender i området. Ønsker man å gå tur så er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren. Kun noen få hundre meter til Hårkollen idrettshall og gangavstand til en av øyas nyere barneskoler (Oserød barneskole) hvor det er trygg skolevei på interne gater i området. Det er også gangavstand til områdets barnehager. Gangavstand til Meny-dagligvareforretning på Skallestad. Det er ca. 8 km til Tønsberg sentrum, og det er sykkel- og gangvei helt inn fra man kommer ned på Berganveien og inn til sentrum. Ca. 6 km til Teie torg som byr på det meste av sentrumsfunksjoner inkludert Vinmonopol, bank, restauranter m.m. Bussholdeplass med avganger til nevnte områder innen 2-3 minutters gange. Til Borgheim er det ca. 4 km med flere sentrumsfunksjoner, ungdomsskole samt videregående skole, golfbane og restauranter.
E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp flyplass med daglige avganger til en rekke Europeiske byer er det ca. 25-30 minutter med bil. Se også vedlagte kart og nabolagsprofil.

OSERØD SKOLE

Urter
TILBUD
24,90
12

HEL, FRA FISKEDISKEN
(SKIVER 109,00/KG)
/ KG
MENY
21% AVSLAG
BIFF STROGANOFF
14,90
MENY
TILBUD
249,00

ROPPESTADKOLLEN 63

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Skallestad Linje 112, 113B	11 min 0.9 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	14 min 8.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

SKOLER

Oserød skole (1-7 kl.) 400 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Torød skole (1-7 kl.) 160 elever, 7 klasser	4 min 2.6 km
Borgheim skole (8-10 kl.) 530 elever, 18 klasser	6 min 4.2 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 375 elever, 13 klasser	12 min 7.4 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 4.3 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 7.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ulvøgrenda Borettslag	13 min

> «Bodde her tidligere, fin plass å vokse opp.»
>
> Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

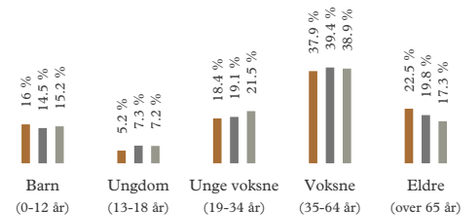
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 87/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 74/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	902	423
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Oserød barnehage (1-5 år) 65 barn, 5 avdelinger	10 min 0.8 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 67 barn, 6 avdelinger	14 min 1.2 km
Barnas have (0-6 år) 76 barn, 5 avdelinger	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Kiwi Hjemseng	4 min

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 95/100

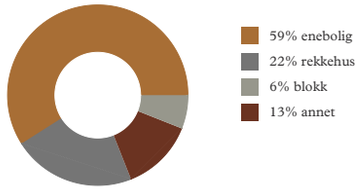
GATEPARKERING

Lett 88/100

SPORT

Oserød skole Ballspill	5 min 0.4 km
Hårkollhallen Aktivitetshall	18 min 1.4 km
Spenst Tønsberg	13 min
WellnessClub Tønsberg	13 min

BOLIGMASSE

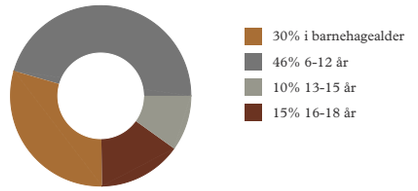


> «Rolig, deilig og hyggelige naboer»
>
> Sitat fra en lokalkjent

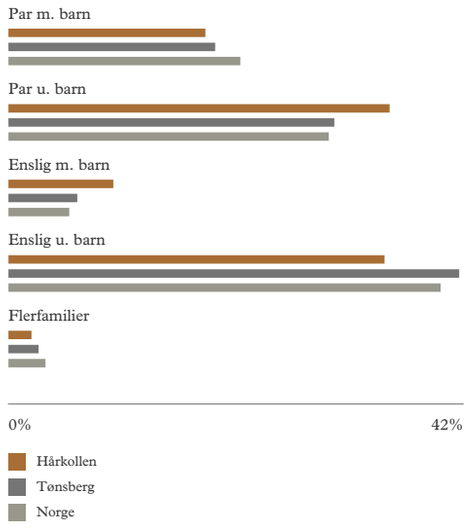
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	9 min
Apotek 1 Teie torg	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



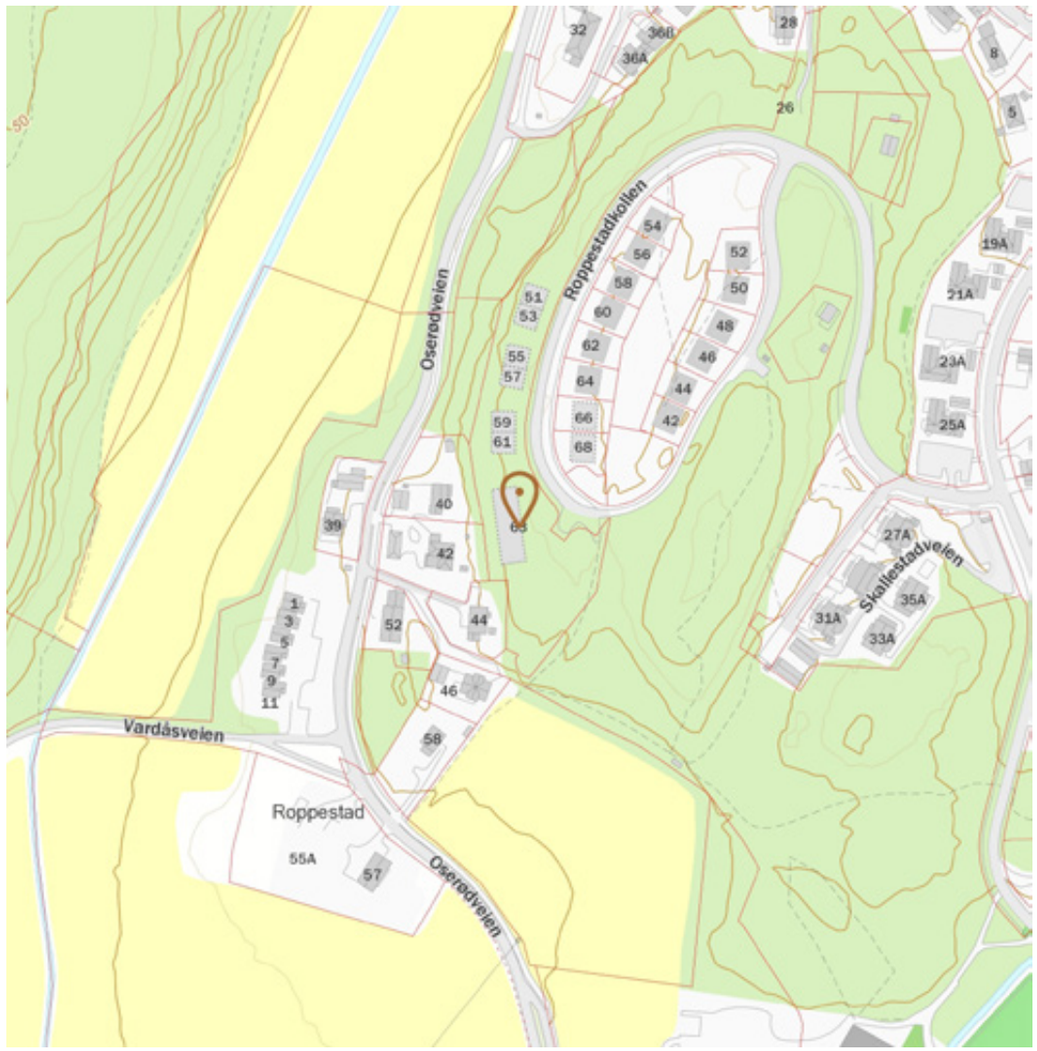
FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	36%	34%
Ikke gift	48%	53%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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



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

OPPDRAGSNUMMER
2219111

TYPE BOLIG
Leilighet, selveier

EIER
Roppestadkollen AS v. Marius Klophmann Halle

ADRESSE
Roppestadkollen 63
3138 Skallestad

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
16 prosjekterte selveierleiligheter i leilighetsbygg oppført over tre etasjeplan. Eiendommen oppføres på selveiet fellestomt med matrikkelen gnr. 46, bnr. 366. Matrikkelen kan bli endret.

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Leilighetsblokk som oppføres med etasjeskiller i betong med stålkonstruksjoner som bæring og delvis betongvegger mellom leilighetene i første etasje. Skillevegger i øvrige etasjer er utført som isolert dobbel bindingsverk med gipsplatekledning. Lyd/brannvegg ihht til TEK17.

Bygningen har flatt tak med kompakt isolasjon og papptekking med 1-lag Isola mestertekk eller tilsvarende. Avrenning med utvendige taknedløp mot terreng.

HVORFOR KJØPE NYOPPFØRT BOLIG?
Opplevelsen av å flytte inn i sin egen, helt nye bolig en helt egen følelse. Her har ingen bodd før deg, alt er nytt og tilpasset slik du selv ønsker det med velduftende materialer i eget drømmehjem.

° Sett ditt eget særpreg på hjemmet
° En ny bolig gir forutsigbare boligutgifter og lave vedlikeholdsutgifter i nær fremtid
° Klimavennlig og energiøkonomisk
° Lave kjøpsomkostninger (dokumentavgift beregnet ut fra tomteverdi)
° Nye boliger har strenge forskriftskrav for bla. våtrom, teknisk anlegg og materialvalg
° Vær med på å etablere et helt nytt nabolag
° Innflyttingsklar uten tanke på å måtte pusse opp først
° Normalt sett bedre tid på salg av egen og eksisterende bolig
° Kom tidlig inn i prosessen og du har anledning til personlige valg til ditt nye hjem
° Kjøp av bolig under oppføring gir et sterkere garanti- og reklamasjonsrettsvern enn ved brukt bolig

LEVERANSEBESKRIVELSE
GULV:
Boligene leveres med tidsriktig 3-stavs eikeparkett 13mm tykkelse, men kan byttes mot 1-stavs laminat uten pristillegg. Det vil bli anledning til å velge mellom to alternative parkettvarianter som tilvalg, 1-stavs tarkett cream hvit 13mm tykkelse og bredde på 155mm og 1-stavs Sand Grå matt lakk 13mm tykkelse og bredde på 162mm. Alle fra Tarkett type Vestheim. Forutsetter bytte i hele boligen og innen nærmere fastsatte frister. Stue, kjøkken og gang er det vannbåren varme med termostat. På baderom blir det lagt fliser på gulv med elektriske termostatstyrte varmekabler.

INNERVEGGER:
Gipsoverflater er ferdig sparklet og malt. Gjelder ikke i boder som er ubehandlet. Det kan velges mellom 2 forskjellige farger fra Jotun.

HIMLINGER OG BELYSNING I HIMLING
Boligen leveres med hvitmalte betong himlinger med V-fug. Gjelder alle etg. I bad og gang blir det nedforet himling av gips hvitmalt. På baderom og gang leveres det innfelte downlights med LED-lys og dimmer. Farge på armaturer er hvite.

INNVENDIG BELISTNING:
Alle himlinger leveres listefritt. Vinduer og dører i yttervegg leveres også listefritt. Malte gulvlister (hvitmalt). Malt, glatt listverk (hvitmalt) rundt innerdører med foringer. Alt malt listverk leveres med synlige spikerhull.

KJØKKENET:
Kjøkken type Bordo Black farge mørk grå fra Kvik med hvitevarer fra Zanussi. Benkeplate 2 cm laminat mørk grå. Kjøkken for leiligheter i 1. etasje har ventilator med kullfilter. Viser ellers til utarbeidete kjøkkentegninger. Det er beregnet 1stk komfyrvakt.

GARDEROBESKAP:
Er ikke med i leveransen.

BADEROM/VASKEROM:
Det leveres med baderomspanel type Berry Alloc eller tilsvarende Farge lys skifer. Kan velges mønster 60x30 eller 60x60cm. Det er mulig med annen farge som tilvalg. Flislagte gulv med gulvvarme. Fliser standard type: Modena Pro Stone 30x30 på gulv og 5x5 i dusjsonen. Her kan man velge mellom 4 farger i standard pakke 1 uten pristillegg. Lys grå, grå, mørk grå og antrasitt. I dusjsonen 90x90 legges det tilsvarende fliser som senkes ned i forhold til øvrige gulv i rommet. Opplegg til vaskemaskin, tørketrommel og stikk kontakter.

Oppgradering mot pristillegg:
Pakke 2: her kan man velge mellom 3 farger som består av 30x60 til gulv og 5x5 i dusjsonen.
Pakke 3: her kan man velge mellom 3 farger som består av 60x60 til gulv og 5x5 i dusjsonen.

Utstyr Bad: baderomsinnredning 1 meter med servantskap med skuffer, porselensvask, speil og ledlys. Dusj sone: med INR Dawson dusjhjørne 90x90. Det leveres Oras Oramix dusjbatteri eller tilsvarende. Toalett: vegghengt Bademiljø Uni L med soft close sete.

DØRER OG VINDUER:
Det leveres slette hvite Stable kompakt innerdører fra Swedoor. Dørvridere av type Torino i rustfri utførelse. Låsesystem ytterdør fra Trio Ving eller tilsvarende. Tre-vinduer i 3-lags glass med utvendig alu kledning.

Vinduer leveres med gjennomsnittlig U-verdi 0,78 w/m2K. Åpningsbare vinduer leveres som toppsving. Farge 7016 Antrasitt ute/inne. Skyvedører ut til balkong i samme kvalitet som vinduer.

Hoved ytterdør i farge 7016 antrasitt uten glass 100x210 cm.

ELEKTRISK ANLEGG:
Leveres etter TEK17. Det elektriske anlegget leveres etter forskrifter NEK 400-2018.

TAVLER:
Det blir montert felles målerskap på teknisk rom i underetasjen (1. etasje). Sikringsskap til leilighet monteres i bod leilighet.

TV / INTERNETT / BREDBÅND:
Punkter for data og TV leveres som kablet røranlegg. Punktene er medregnet under punktfordeling. Det leveres TV/Fibernett fra Telenor/Canal Digital. Obligatorisk abonnement.

BRANN:
Det er beregnet seriekoblete røykvarslere iht. forskrift med 230V og batteri backup. 6 kg pulverapparat til hver bolig.

AVFALLSHÅNDTERING::
Det må forventes at det blir felles oppsamlingsplass for avfall. Ikke klarlagt pr dato.

TEKNISK ANLEGG - VENTILASJON:
Balansert ventilasjon med varmegjenvinner ihht TEK17 innfelt i himling gang eller himling bod.

TEKNISK ANLEGG - RØR-I-RØR SYSTEM:
Det er medregnet vegg-monterte toaletter, baderomsmøbel med vask, ett greps armaturer på kjøkken og bad, dusjdører samt dusjtermostat i dusjen med garnityr.
Varmtvannsbereder er felles for hele blokken og står i teknisk rom.

BALKONG PLAN 2 OG PLAN 3:
Balkong leveres i tre med trallverk og rekkverk av glass og i rustfritt stål.

PLATTING PLAN 1:
Leveres støpt platting i hele byggets lengde med bredde som i plan 2. Alle balkonger og plattinger får utvendig belysning og strømuttak på veggen mot stue.

ANNET:
Utvendige fasader med tre ytterkledning i Nor fra Bergene Holm, stående 19x148 dobb.fals og liggende Kebony 19x148 dobb falsHovedinngangsdør vil bli utstyrt med ringeklokke.

Innkjørsel og parkering blir lagt med asfalt. Fellesområder ellers legges det ferdigplener.

Det er planlagt en 6-mannsbolig, bygg F, over 3 etasjer syd for bygget. Det må derfor påregnes at parkeringsplasser mot bygg F må flyttes under byggingen, men de tilbakeføres etter at bygget er ferdig. Bygg F blir med i samme sameiet som bygg C. Alle eiere i bygg C aksepterer planene for bygg F ved kjøp av leilighet.

SPORTSBODER:
Medfølgende sportsbod blir levert uisolert gulv/vegger/tak. Alle leilighetene over 50m^2 har bod på 5m^2 og de som er 50m^2 har bod på 2,5m^2 i underetasjen. Boder i kjede kan få delevegger i galvanisert netting. I bod er gulvdekke av betong, vegger med synlig bindingsverk eller murvegger kledd med ubehandlet gipsplater og himling i ubehandlet betong eller treverk. Lys og strømuttak i alle boder.

OPPVARMING

Det leveres vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken og gang. Dette forsynes fra felles varmekjele i teknisk rom som driftes fra luft-vann varmepumper montert på tak. Tappe vann vil ha samme løsningen. Dette vil være meget energi besparende for beboerne. På baderom leveres det elektriske varmekabler med termostat eller vannbåren varme med termostat. Andre rom er det stikk kontakter for panelovner. Panelovner er tilvalg.

Kostnad knyttet til vannbåren gulvvarme skal for hver enkelt leilighet fortrinnsvis avregnes iht. faktisk forbruk fra målesystem. Energimåler installeres for hver enkelt leilighet for både forbruksvann og gulvvarme. I motsatt tilfelle blir denne kostnaden fordelt iht. sameiebrøk for hver enkelt seksjon.

Det installeres ikke pipeløp eller tilknytningsmulighet for gass.

AREAL OG EIERFORM

Eierform: Fellestomt

TOMT OG HAGE

Eiendommen skal oppføres på et tomteområde på nåværende matrikkel som er: gnr. 46, bnr. 366 i Færder kommune. Boligseksjonene blir liggende på felles tomtegrunn, og det kan bli aktuelt å utmatrikulere tomtegrunnen dersom selger finner dette hensiktsmessig i forhold til de ulike byggetrinn. Selger tar forbehold om endelig tomtestørrelse og -grenser. Det tas forbehold om endring i ovennevnte plan om oppdeling og organisering dersom kommunen ønsker det annerledes, eller dersom dette av andre grunner fremstår som hensiktsmessig.

PARKERING

Alle leiligheter får 1 stk fast utendørs biloppstillingsplass. Fordeling av parkeringsplasser hvor det er avmerket hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke leiligheter, finner du en tegningsoversikt over i PDF-salgsoppgave. Det blir lagt trekkrør fremt til hver parkeringsplass slik at de som ønsker kan anlegge strømkabel til el-bil lader frem til parkeringsplass.

Det vil være gjesteparkering på området, men det må påregnes litt gangavstand.

Innkjørsel og parkering blir lagt med asfalt. Når byggetrinn 3 blir realisert kan tildelte utvendig parkering bli endret noe. Men det blir fortsatt parkering i nærområdet.

I sameiets vedtekter fremkommer det følgene rundt parkering:
"Hver seksjon har midlertidig enerett til 1 - en - parkeringsplass på fellesarealene. Plassene er fordelt i hht vedlagt oversiktskart".

VEI, VANN OG AVLØP
Alle leilighetene tilknyttes offentlig vann og offentlig avløp. Alle kostnader og gebyrer for tilknytning er inkludert i kjøpesum.

Gatenettet blir/er offentlig vei - kommunal. Interne veier på sameiets område er private.

ADKOMST - SLIK FINNER DU FREM TIL ROPPESTADKOLLEN
Fra Tønsberg kjører man over Kanalbroen til Nøtterøy og rett frem i rundkjøringen. Ta så til venstre i lyskrysset før Teie torv og følg veien i ca. 6 kilometer før man tar til høyre inn Skallestadveien ved Meny Skallestad. Følg nå Skallestadveien innover og ta Roppestadkollen til høyre etter ca. 150 meter Roppestadkollen 63 ligger på sydsiden av feltet. For nærmere beskrivelse, se vedlagt kartskisse/ nabolagsprofil.

REGULERINGSFORHOLD
Boligene ligger i et regulert område. Navn på reguleringsplan er: "Roppestadkollen" datert 21.5.2014. Området er regulert til boligbebyggelse med blokkbebyggelse (områdene BB1-BB2) (B), konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6), og lekeplass. Reguleringsplanen og bestemmelser følger av salgsoppgaven.

PRISER OG BEREGNET TOTALKOSTNAD
Se prisliste på www.roppestadkollen.no

OMKOSTNINGER PER LEILIGHET FREMKOMMER SOM FØLGER
Ved kjøp av nyoppført bolig skal det kun belastes dokumentavgift av boligens andel av tomteverdi og ikke av enhetens salgspris (2,5% av andel tomteverdi).

Kjøper skal i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

* 2,5% statlig dokumentavgift kun av tomteverdi hvor dokumentavgiften utgjør kr 10 000,- for. leiligheter i 1. etasje, kr 12 500,- for leiligheter i øvrige etasjer
* Oppstartskapital til sameiets felleskonto: 5 000,-
* Tinglysingsgebyr skjøte p.t. kr 585,-
* Tinglysingsgebyr pantobligasjon p.t. kr 585,-
* Attestgebyr kr 172,-

Totale omkostninger inkl. andel oppstartskapital til sameiet vil per leilighet utgjøre kr. 16 342,-, kr 18 842,- for leiligheter i øvrige etasjer.

Forretningsfører får overført oppstartskapitalen når sameiet er etablert og megler har fått utbetalingsanvisning av sameiets styre. Oppstartskapitalen er innskuddskapital til sameiet som ikke tilbakebetales.

FERDIGATTEST/MIDERLIDIG BRUKSTILLATELSE
Selger har ansvaret for at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av eiendommen. Kjøper har heller ingen plikt til å overta før midlertidig brukstillatelse foreligger.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest 3-tre virkedager før overtagelsen finner sted.

TILVALG
Tilvalg avtales særskilt mellom utbygger og kjøper. Vederlaget for tilleggs-/endringsbestillinger innbetales sammen med øvrig kjøpesum til megler før overtagelse av boligen. Kjøper har rett til tilvalg/endringer iht. Bustadoppføringslovens §9. Endringer må bestilles innen frist for tilvalg er utløpt da denne er tilpasset prosjektets fremdriftsplan.

Kjøper har under ingen omstendigheter rett til å kreve utført:
- Endrings-/tilleggsarbeider, herunder avbestillinger, som endrer selgers vederlag med mer enn 15%.
- Arbeider som vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å få utført arbeidene.
- Arbeider som berører bygge-/rammetillatelse eller arbeider som hindrer rasjonell fremdrift.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

PRESISERINGER RUNDT SALGSPRISER OG KJØP
Leilighetene selges til fastpris og uten budgivning etter "første mann til mølla"-prinsippet.

Da salgspris er fastpris, kan selger ikke senere justere disse etter avtaleinngåelsen. Selger forbeholder seg dog. retten til å justere prisen på usolgte leiligheter uten varsel. Prislisten er ikke å anse som bindene tilbud fra selger. Regelen om akseptfrist kl. 12:00 dagen etter siste evt. annonserte visning gjelder ikke da selger er profesjonell. Da salgsprisene er faste har Z-eiendom AS fullmakt fra selger til å meddele aksept til kjøper.

FELLESUTGIFTER OG HVA DE INKLUDERER
Leilighetenes felleskostnader er budsjettert i første driftsår til å være kr 2 015,- per måned for leiligheter i 1. etasje og kr kr 2 254 per måned for leiligheter i 2. etasje og 3. etasje og skal dekke blant annet følgende:

* Kabel-TV - grunnpakke
* Internett - grunnpakke
* Felles bygningsforsikring
* Snømåking og felles grønt-/utomhusarealer
* Medlemsavgift Velforening (andel realsameie)
* Regnskap- og forretningsførsel
* Styrehonorarer
* Vaktmestertjenester
* Vedlikehold felles uteområde
* Strøm ved fellesarealer
* Vedlikeholdsfond bygning
* Vedlikehold - annet (filterbytte balansert ventilasjonsanlegg)
* Internkontroll av el, brann, ledelys
* Andre serviceavtaler, driftsmateriell og finanskostnader

Se for øvrig budsjett for fellesutgifter som utgjør vedlegg til salgsoppgave og som viser fullstendig oversikt over hva som dekkes over andel fellesutgifter.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på sameiermøte (konstituerende) . Det tas forbehold om eventuelle endring i budsjett. da beløpene i budsjettet er anslag og basert på en nøktern vurdering av de antatte kostnadene. Fellesutgiftene vil avhenge av hvilke varer og tjenester sameiet til en hver tid vedtar skal være en del av

sameiets kostnader som skal fordeles som fellesutgifter, ønsker man for eksempel en høyere grad av leveranse, service osv. må det påregnes høyere kostnader enn de som ligger til grunn for utkast til budsjett.

I utkast til budsjett fremkommer det hvilke utgifter som fordeles etter sameiebrøk og hvilke utgifter som fordeles likt per seksjon.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT
Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsprospekt, reguleringsplaner, salgsoppgavens leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. 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 selger eller megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

ENERGIMERKING OG AKONTO INNBETALING FOR OPPVARMING OG VARMT TAPPEVANN FRA BYGGETS FELLES VARMEPUMPEANLEGG
I tillegg til oppgitte fellesutgifter innbetales det et akontobeløp på kr 400,- per måned for leiligheter i 1. etasje og kr 680,- per måned for leiligheter i 2. og 3. etasje til forbruk av vannbåren gulvvarme og varmt tappevann. Det avleses faktisk forbruk normalt en gang eller to ganger per år hvor under-/evt. overforbruk gir tilbakebetaling eller ekstra fakturering.

Entreprenøren skal oppgi energimerke og farge på grunnlag av prosjekteringen av bygget, og senest før overtakelse fremlegge attest for kjøper. Energimerkingen gir relevant informasjon om hvor energieffektiv boligen er, og karakter strekker seg fra A (høyest verdi) til G (lavest).
For mer info: se www.energimerking.no.

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter vil bli, med mindre annet besluttes av utbygger eller Færder kommune, fakturert til hver enkelt seksjonseier. De kommunale avgiftene vil bestå av vann, avløp og renovasjon. Årlig avgift for 2022 er av kommunen beregnet til kr 10 470,- for leilighetene på nederste etasjeplan, de øvrige med årlig avgift kr 11 492,-.

Det er ikke planlagt installasjon av vannmålere til bygget så ovennevnte summer er å anse som standard gebyr fra Færder kommune. Evt. installering av vannmåler må avklares med kommunen hvorvidt er mulig dersom dette ønskes installert. I beregningsgrunnlaget er det for øvrig lagt til grunn felles renovasjonsbeholdere. Selger tar forbehold om endring dersom det blir nødvendig å installere vannmålere, evt. at Færder kommune setter krav om installering av dette.

Beregningsgrunnlag og oversikt over kommunens avgiftsgebyrer finner du på Færder kommune sin hjemmeside med direktelenke: https://faerder.kommune.no/aktuelle-saker/kommunale-avgifter-for-2022.71282.aspx

FORHOLDET TIL EIENDOMSSKATT
Det er ikke eiendomsskatt per i dag i Færder kommune.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Formuesverdi vil bli nærmere fastsatt av Skatt sør, etter kjøpers overtagelse. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 95% for sekundærboliger - alle andre boliger man eier.

For mer informasjon og beregningskalkulator av formuesverdi se; https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/.

PLIKTIG MEDLEMSSKAP I VELFORENING/REALSAMEIE
Eiendommen, og derav både sameiet og seksjonseierne, vil være rettighetshavere av fellesområder i kraft av andel i realsameie innenfor reguleringsplanen "Roppestadkollen". Realsameiet, som er under etablering, vil blant annet bestå av felles fri-/lekearealer og annet innenfor planen. Realsameierne har blant annet et forholdsmessig økonomisk ansvar, utgift til dette er inkludert i budsjetterte fellesutgifter.

ADGANG TIL UTLEIE
Det foreligger bare en bruksenhet i hver leilighet, det er ingen separat bruks-/utleieenhet i leilighetene utover denne.

Leiligheten kan ihht. foreslåtte vedtekter fritt leies ut dersom ønskelig. jfr. Punkt 2-3 i sameiets vedtekter. Ved utleie av egen boligen skal sameiets styre underrettes. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i skattemessige konsekvenser ved utleie av egen bolig. Til orientering stilles det ved utleie av bolig krav til fremleggelse av radonmåling ovenfor leietaker.

Utleie reguleres for øvrig iht. lov om Eierseksjoner og sameiets vedtekter.

FORKJØPSRETT
Det er ingen forkjøpsrett knyttet til omsetningen i denne prosjektet.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

DOKUMENTASJON AV KJØPERS FINANSIERINGSEVNE OG KREDITTVURDERING
Selger har rett til å foreta kredittvurdering av budgivere og står fritt til å kunne avslå bud fra en budgiver som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved inngivelse av bud aksepterer budgiver at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, f.eks. forretningsfører, signalleverandører og andre som har behov for denne type opplysninger knyttet til prosjektet.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Meglerprovisjon 0,7%

FERDIGSTILLELSE OG PRESISERINGER/FORBEHOLD OM FREMDRIFT
Leilighetene er beregnet å være ferdigstillet 4. kvartal 2022. Beregnet ferdigstillelse er ikke bindende tidspunkt for selger. Tidspunkt for overtagelse vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse, selger vil da angi hvilken måned leiligheten skal overleveres. Endelig overtagelsesdato vil bli varslet senest 6 uker før overlevering og endelig overtagelsesdato anses som leveringsfrist.

Det opplyses at selgeren kan kreve overtagelse inntil 12 uker før beregnet tidspunkt for overtagelse. Selgeren skal i så tilfelle varsle kjøper skriftlig om dette minimum 8 uker før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l. gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeid.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, sammenføyning, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på kjøper

Selger kan kansellere inngått avtale, dersom:
- Kravet til forhåndssalg, 50% av prosjektets salgsverdi, ikke blir oppnådd.
- Selger ikke får igangsettelsestillatelse.
- Styret i Roppestadkollen AS fatter vedtak om å ikke igangsette bygging og derav gjennomføring av kontrakten.

Selgers frist for å kansellere kontrakten og gjøre ovennevnte forbehold gjeldende er fastsatt til 31.12.2022. Dersom selger gjør forbeholdet
gjeldende, gjelder følgende: Kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på
grunnlag av kontraktens bestemmelser.

KONSESJON/ODEL/FORHOLDET TIL BOPLIKT
Det er verken konsesjonsplikt eller odel på eiendommen. Det er heller ikke boplikt på eiendommen.

OVERTAGELSE
Eiendommen selges ihht bustadoppføringsloven og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres før oppgjørsavdelingen har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

Leilighetene overleveres i byggerengjort stand.

Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jmf. Bustadoppføringslovens §3. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kjøpekontrakt vil også bli skrevet iht. Bustadoppføringslova også i de tilfeller hvor kjøper etter loven ikke anses som forbruker, med andre ord hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller kjøper er en juridisk person. Dog. vil ikke bestemmelser som krav til § 12 garanti, § 18 om dagbøter, § 19 og 20 om skadebot, § 24 vedr. tilbakeholdsrett, § 49 om deponering og § 52-54 om avbestillingsrett komme til anvendelse for de som omfattes av å være enten juridisk person eller har gjort kjøpet hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet.

OVERTAGELSE AV FELLESAREALER
På tidspunktet for overlevering av leiligheten kan det gjenstå utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer, dette forutsettes å aksepteres av kjøper. Selger plikter å innkalle sameiets styre til overtagelse av sameiets fellesarealer og kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtagelse av fellesarealene.

FINANSIERING
Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

EVT. KJØPERS RESALG/TRANSPORT AV KONTRAKTSDISPOSISJON FØR OVERTAGELSE
Selger forbeholder seg rett til å motsi seg enhver overdragelse av kontraktsdisposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtagelse og overlevering har funnet sted. Dersom selger evt. godkjenner en slik transport, har selger rett til å kreve et administrasjonsgebyr på kr. 40.000,-.

Det opplyses at i det evt. tilfelle transport av kontraktsdisposisjon gjennomføres har kjøper har ansvar for at lovpålagte endringer av garantier stilles.

KJØPERS RETT TIL AVBESTILLING I BUSTADOPPFØRINGSLOVA
Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, ref. Bustadoppføringslova § 52-54. Ved avbestilling vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til Bustadoppføringslova.

FORSIKRING
Etter ferdigstillelse og kjøpers overtagelse forsikres eiendommen gjennom sameiets fellesforsikring. Forsikringspremie for bygningsforsikringen er budsjettert å være inkludert i fellesutgifter. Forretningsfører vil etablere forsikring på vegne av eierseksjonssameiet. Kjøper må selv bekoste og besørge evt. innboforsikring.

KJØPETILBUD
Alle kjøpetilbud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt kjøpetilbud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgivere. Selger kan også velge å avvise en budgiver og prisliste er ikke å anse som bindende tilbud fra selger.

Husk at boligene selges til fastpris, ref. punktet " Presiseringer rundt salgspriser og kjøp presiseringer rundt salgspriser og kjøp".

FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN
Boligseksjonene ved Roppestadkollen 63 vil bli organisert som et eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av egen boligseksjon, jf. eierseksjonsloven § 1. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 22, 3. ledd. Leilighetene inngår i eierseksjonssameie i samsvar med Eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Kjøper får et tinglyst skjøte på sin seksjon og har eksklusiv bruks- og disposisjonsrett til egen bolig, og bruksrett til sameiets fellesarealer.

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Sameiet har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp). Endelig seksjonsnumre blir tildelt på et senere tidspunkt, gjennom tinglysning av seksjoneringsbegjæring.

STIFTELSE AV BOLIGSAMEIE
Kjøperne er selv ansvarlige for å konstituere sameiet og etablere gode rutiner for sin andel av felleskostnader og fremtidig vedlikehold. Selger vil ta initivativ til oppstart av dette. Sameiet ledes av et styre som velges av seksjonereierne hvor formålet bl.a. er å ivareta alle saker av felles interesse for sameierne og sørge for drift og vedlikehold. Utbygger forbeholder seg retten til å utpeke ett styremedlem for minimum de to første år, da det anses som hensiktsmessig å engasjere "profesjonelt medlem". Selger er ansvarlig for felleskostnadene på usolgte enheter. Selger forbeholder seg retten til å kunne leie ut evt. usolgte boenheter. Selger engasjerer forretningsfører for eierseksjonssameiet for sameiets regning første driftsår. Det er utarbeidet forslag til driftsbudsjett og sameievedtekter som følger av PDF-salgsoppgave. Sameiet står fritt til å endre forretningsfører hvis ønskelig etter det første driftsåret.

SAMEIETS VEDTEKTER
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen fra overtagelsestidspunktet. Utkast til sameiets vedtekter er utarbeidet, og det forutsettes av kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for kjøpsavtale. Dersom kjøper har forslag til endringer av vedtekter, kan dette fremmes iht. vedtektene og eierseksjonsloven på senere sameiemøte. Vedtekter følger som del av salgsoppgave.

TINGLYSTE HEFTELSER/RETTIGHETER/SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning.

* 1943/247-1/91. UTSKIFTING TINGLYST 05.02.1943. Overført fra 3811-46/70 Gjelder denne registerenheten med flere
* 1943/247-3/91. UTSKIFTING TINGLYST 05.02.1943. Overført fra gnr 42 bnr 22 og 23 OVERFØRT FRA: 3811-46/70. Gjelder denne reg. enhet med flere.
* 1983/1396-1/91 JORDSKIFTE TINGLYST 31.01.1983
Grensegangssak OVERFØRT FRA: 3811-46/70 Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/ servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen vil bli påført ytterligere tinglysningserklæringer knyttet til nødvendige forhold i forbindelse med prosjektet.

LOV OM HVITVASKING
I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

SOLGT IHHT. BUSTADOPPFØRINGSLOVEN
Eiendommen selges ihht bustadoppføringsloven og dens bestemmelser om garanti og sikring av innbetalte midler. Kjøpesummen vil ikke overføres før oppgjørsavdelingen har mottatt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse eller nødvendige garantier.

Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jmf. Bustadoppføringslovens §3. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Kjøpekontrakt vil også bli skrevet iht. Bustadoppføringslova også i de tilfeller hvor kjøper etter loven ikke anses som forbruker, med andre ord hovedsakelig gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet eller kjøper er en juridisk person. Dog. vil ikke bestemmelser som krav til § 12 garanti, § 18 om dagbøter, § 19 og 20 om skadebot, § 24 vedr. tilbakeholdsrett, § 49 om deponering og § 52-54 om avbestillingsrett komme til anvendelse for de som omfattes av å være enten juridisk person eller har gjort kjøpet hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet.
Ihht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt. Garantien utgjør 3% av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5% av kjøpesum og står gjeldende i 5 år etter overtagelsen, jmf. Buofl. § 12, 3. ledd.

ANDRE OPPLYSNINGER OG PRESISERINGER

Alle opplysninger i denne beskrivelse er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige uten at den generelle standarden forringes. Eksempler på slike endringer kan være nødvendige nedforinger og innkassinger for tekniske installasjoner.
Byggets detaljprosjektering pågår og dette kan medføre mindre endringer i romutforming/areal som følge av enten offentlige krav og pålegg, av detaljprosjektering for byggets bæresystem eller som følge av sjakter i vegg og nedforinger i tak. Detaljprosjekteringen vil kunne medføre endringer i fasader og plassering av vinduer. Innredninger og detaljer som ikke er beskrevet i leveransebeskrivelsen er ikke en del av leveransen.

Boligens arealer er oppgitt så nøyaktig som mulig og er basert på beregning fra arkitekt før prosjektering er utført. Det tas forbehold om mindre endringer eller avvik som derav ikke vil være grunnlag for reklamasjon. Endringer som tak/ himling- og veggtykkelser, innkassinger som følge av tekniske løsninger eller krav må på regnes. Dersom veggtykkelser endres fra det som er tegnet i forbindelse med prosjekteringen vil dette normalt gjøre at oppgitt romareal endres og dermed ikke grunnlag for reduksjon i pris såfremt avviket er å anse som mindre vesentlig og/eller ikke er som følge av evt. tilvalg fra kjøper.

Inntegnede møbler, lamper etc. på plantegninger er ikke inkludert i leveransen. Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer av tegninger medfølger ikke med mindre annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven. Stiplede løsninger/innredninger i plantegninger i salgsoppgaven leveres ikke med mindre annet fremkommer i leveransebeskrivelsen.

Selger forbeholder seg retten til å benytte andre leverandører/produsenter enn det som eventuelt er spesifisert. Kjøper plikter seg til å benytte de leverandører som selger har valgt ut med mindre annet særskilt avtales mellom partene før avtaleinngåelse. Det bemerkes at kjøper kan ikke gjøre egeninnsats.

Det bemerkes at 3D- illustrasjoner av utemiljø nødvendigvis ikke vil samsvare fullstendig med tomten og leveransen. Bildene i denne beskrivelsen og ellers i salgsoppgaven er illustrasjoner og kan fravike noe fra slik den er beskrevet. Dersom det er avvik mellom tekst, bilder og tegninger er det tekst som er rettgivende foran tegninger/kart og til slutt bilder/ illustrasjoner. Kjøper plikter å gjøre seg kjent med aktuelle leilighetstegninger, arealer og andre deler av leveransen før endelig avtale inngås. Kjøper plikter seg til å benytte de leverandører som selger har valgt ut.

I nye boliger må det forventes noe naturlig krymping i materialer. Krymping av trevirke eller plater kan føre til sprekker i maling eller andre overflater og må påregnes. Normalt er slike forhold er ikke reklamasjonsberettigede såfremt de er innenfor "toleransegrenser".

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil nødvendigvis ikke passe for alle leilighetene. Kjøper oppfordres derfor særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse med videre før et eventuelt bud inngis.

Det tas forbehold om at bebyggelse og tomtearrondering på naboeiendommer/felt ikke er endelig detaljplanlagt og at utbygger står fritt til å utføre endringer på disse dersom ønskelig.

Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Ved signering av kjøpskontrakt aksepterer kjøper ovennevnte presiseringer selv om de ikke er gjentatt i selve kontrakten. Det tas forbehold om trykkfeil i prospekt og annet materiell som er en del av kontrakten.

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert orgnr: 988024082

NOTATER

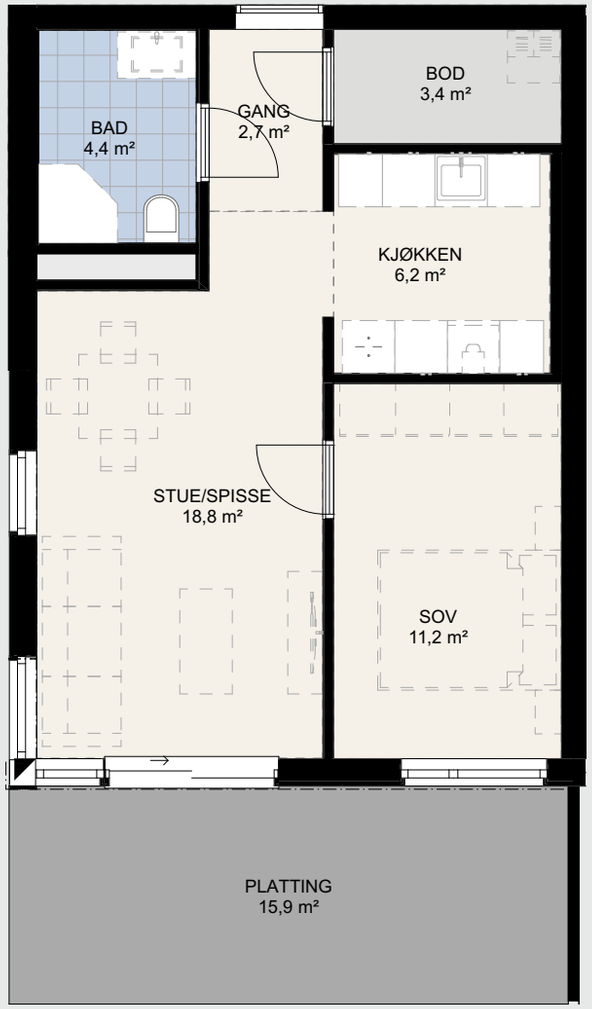
1.Etasje/sokkel

EIENDOM
2005

LEILIGHET :

1.01

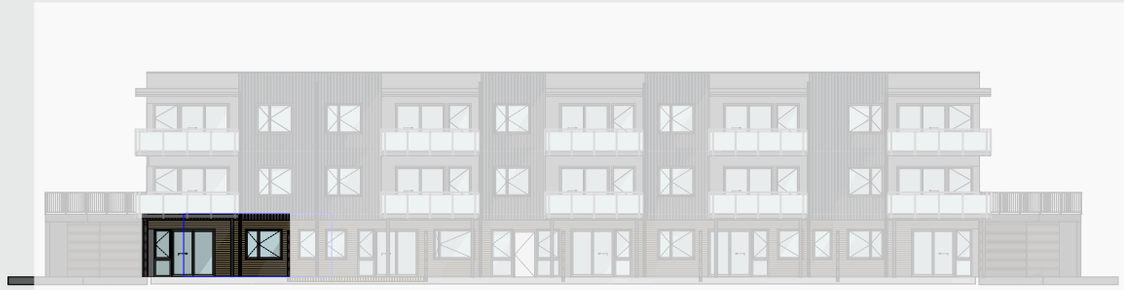
Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 46,6 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 1



N

0 1 2 3 4 5

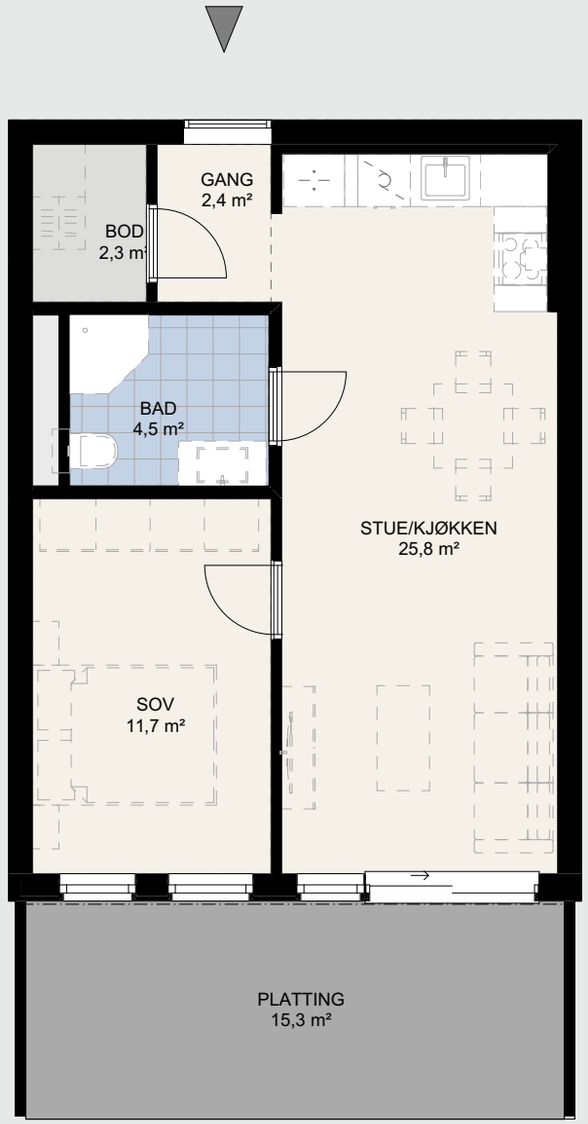
1:100

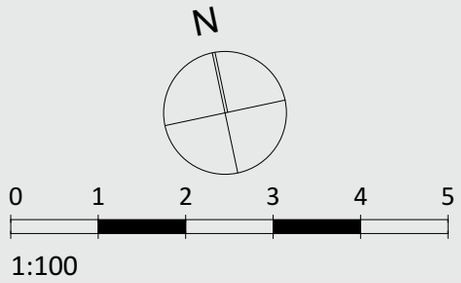


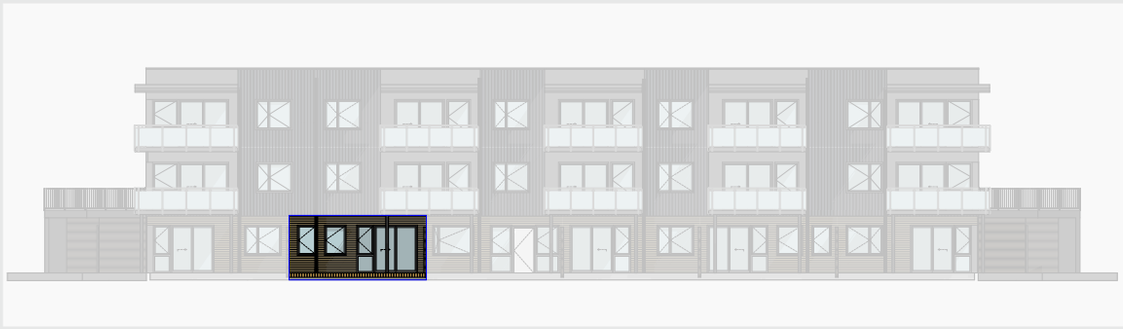
LEILIGHET :

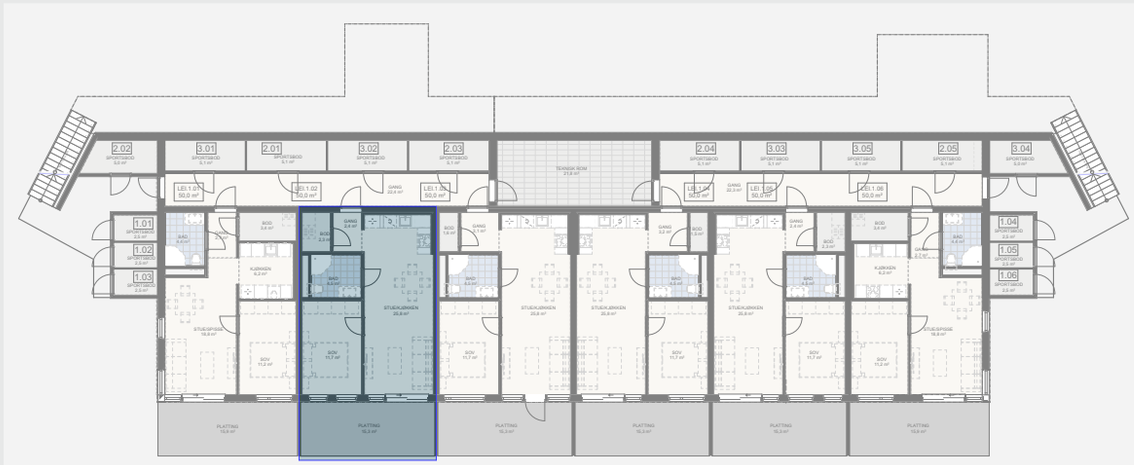
1.02

Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 47,7 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 15,3 m²





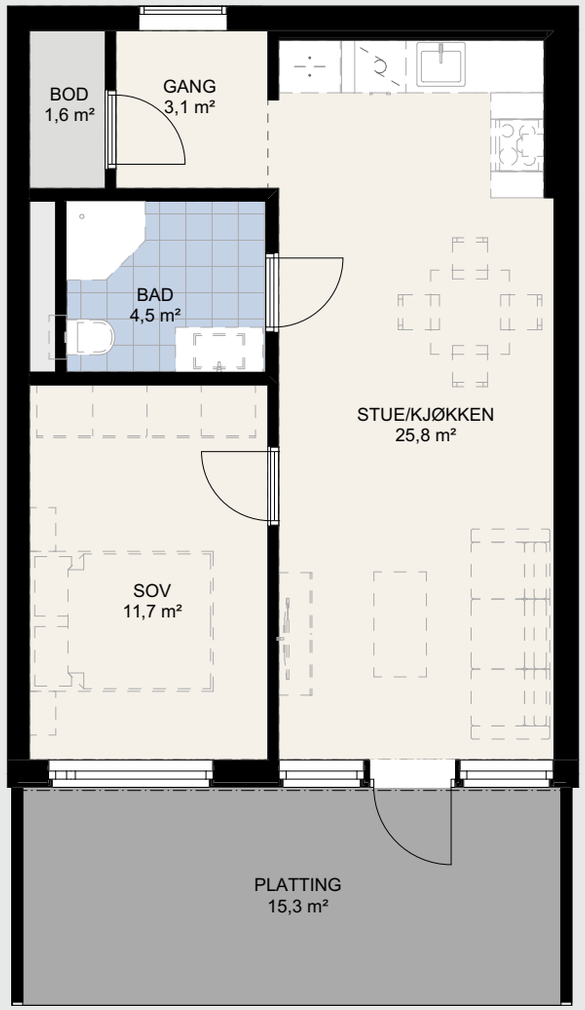


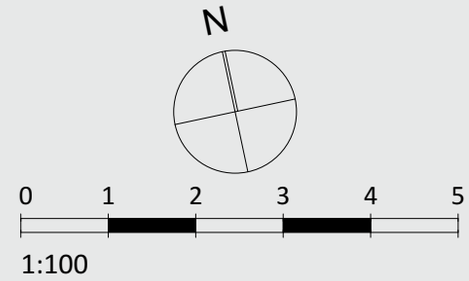


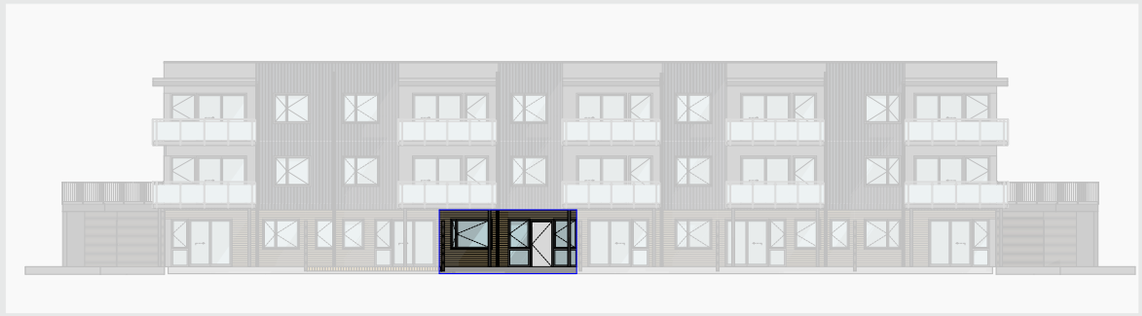
LEILIGHET :

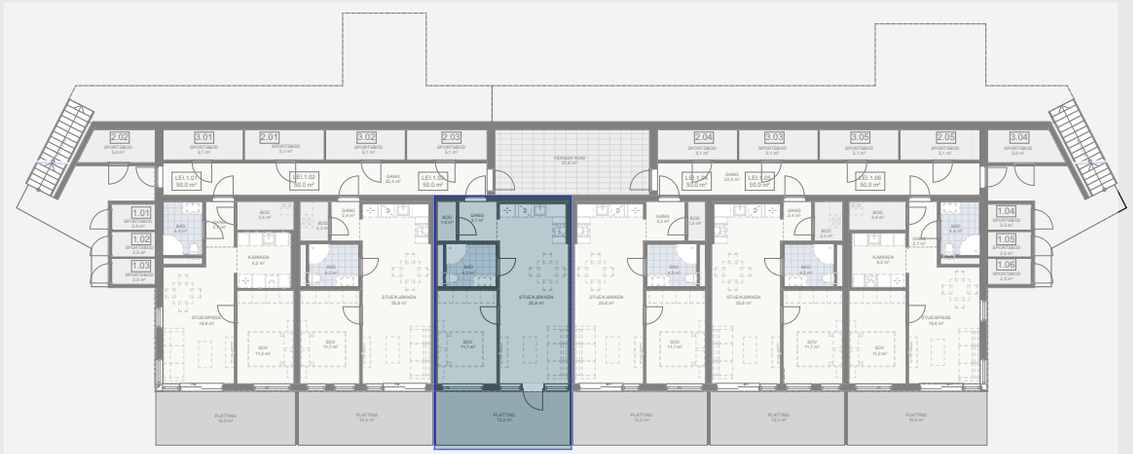
1.03

Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 48,4 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 1





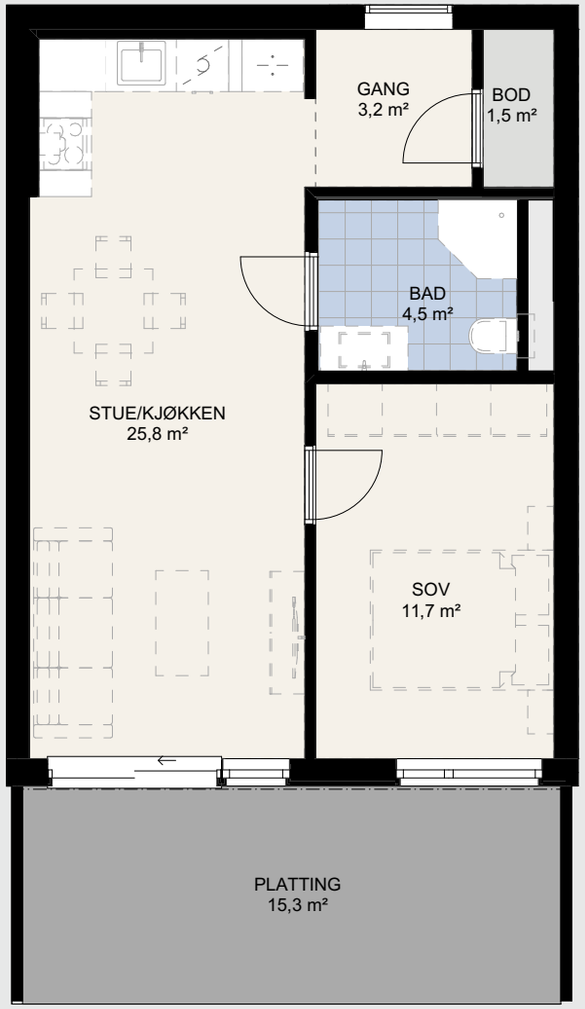


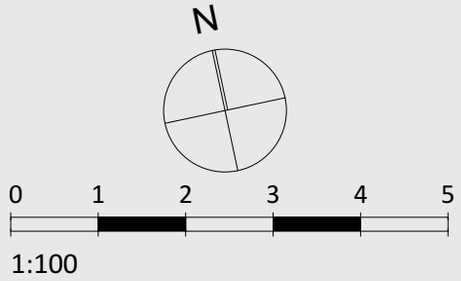


LEILIGHET :

1.04

Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 48,4 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 15,3 m²

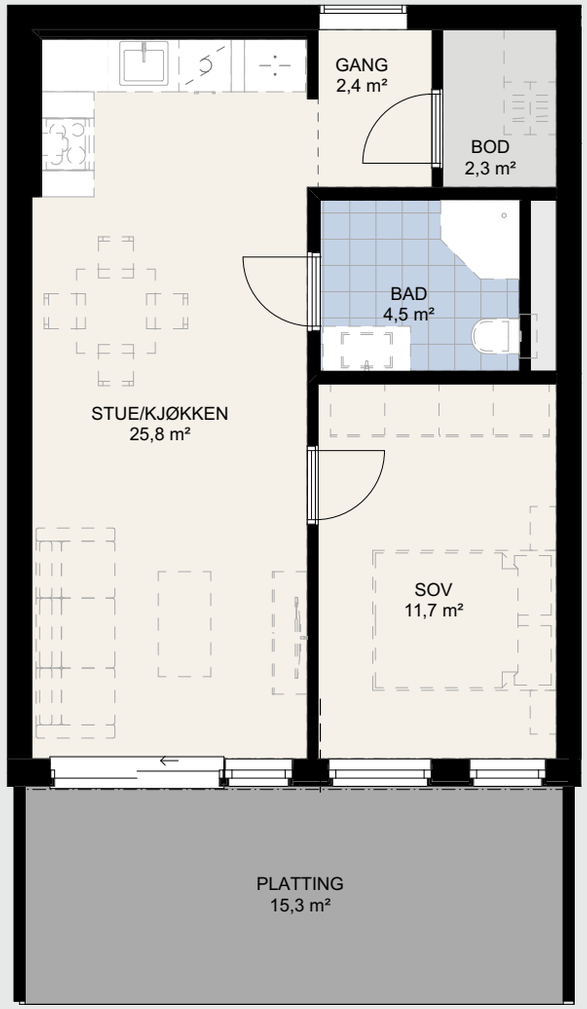


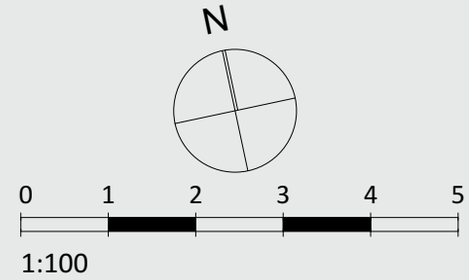


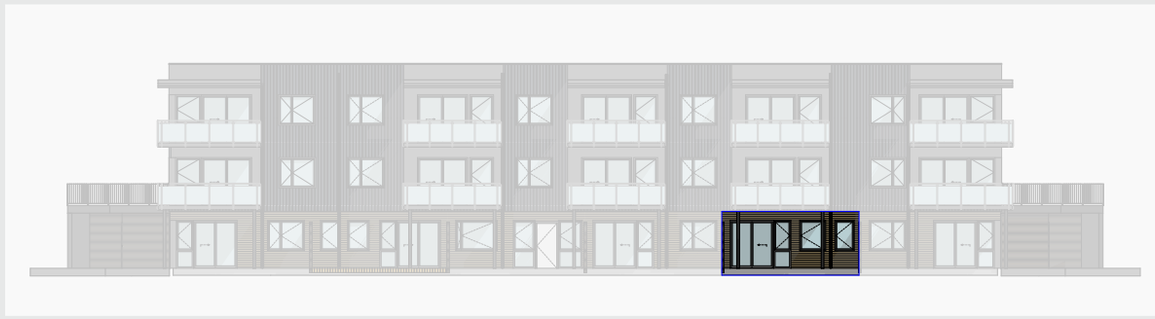
LEILIGHET :

1.05

Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 47,7 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 1



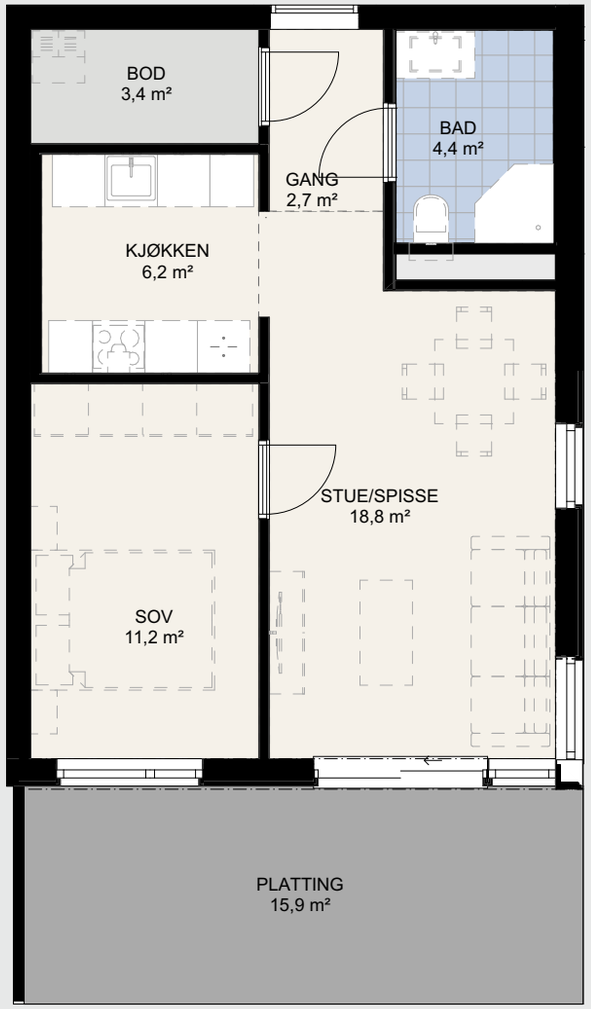


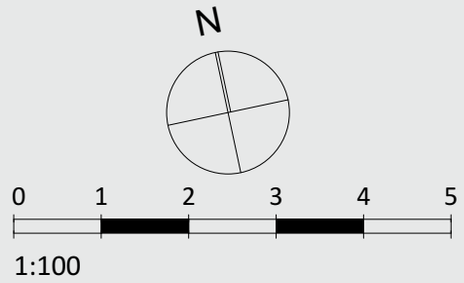


LEILIGHET :

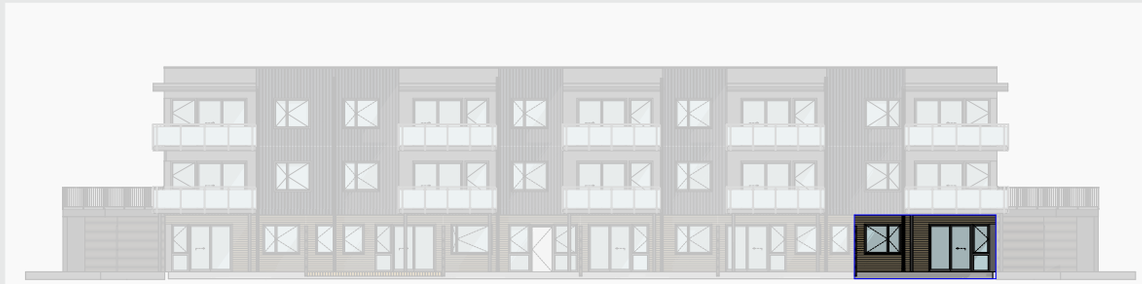
1.06

Første etasje	BRA: 50,0 m²	P-rom: 46,6 m²	2-roms	1 soverom	Platting: 15,9 m²





1:100



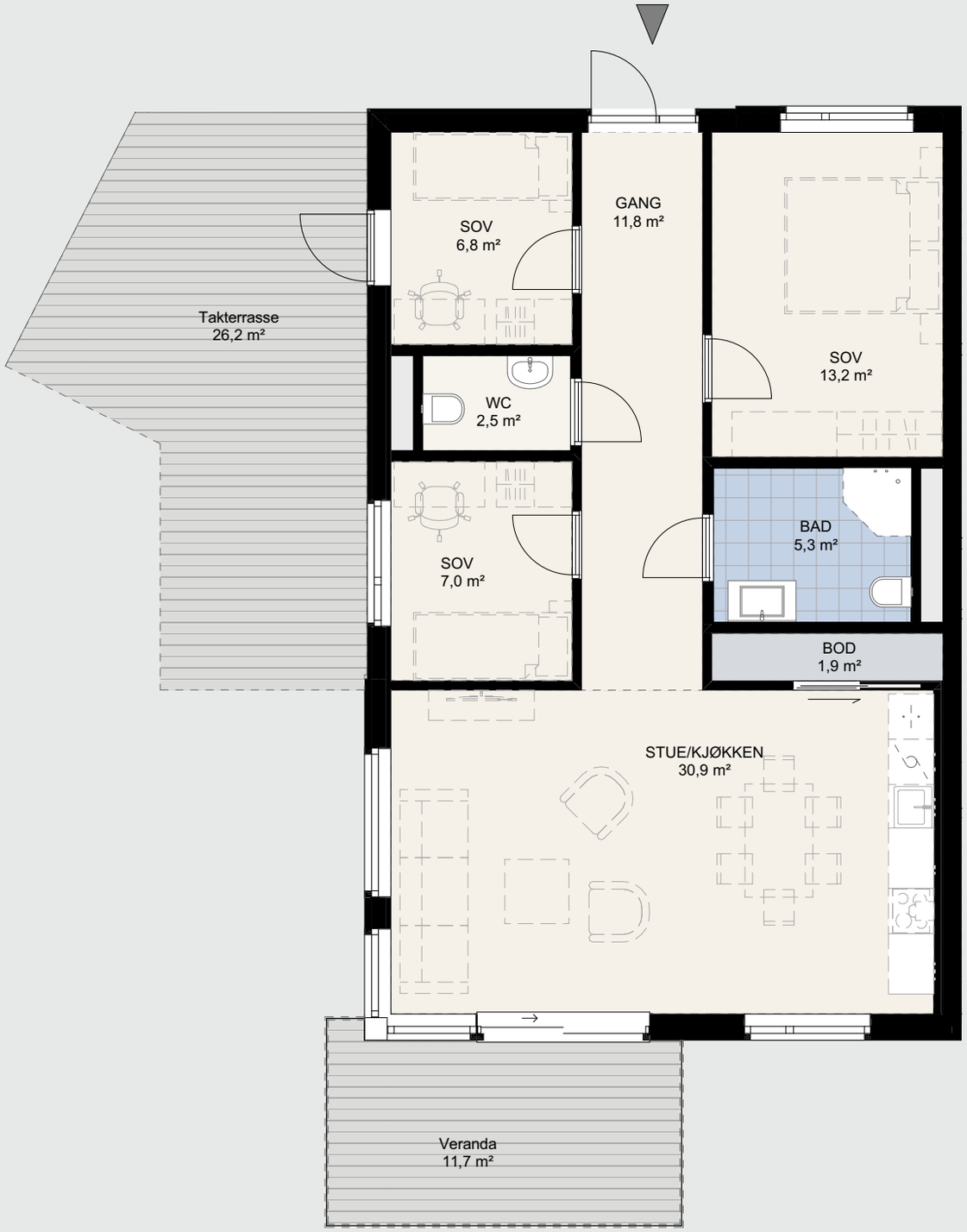
2. etasje

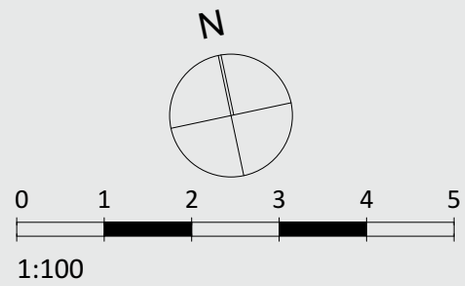
EIENDOM
2005

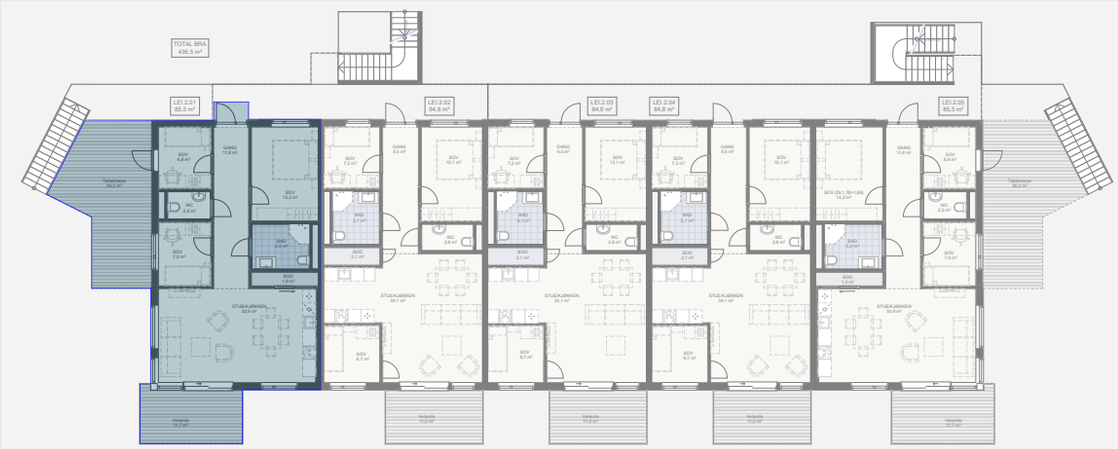
LEILIGHET :

2.01

Andre etasje	BRA: 85,5 m²	P-rom: 83,6 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,7 m²	Takterrasse: 26,2 m²



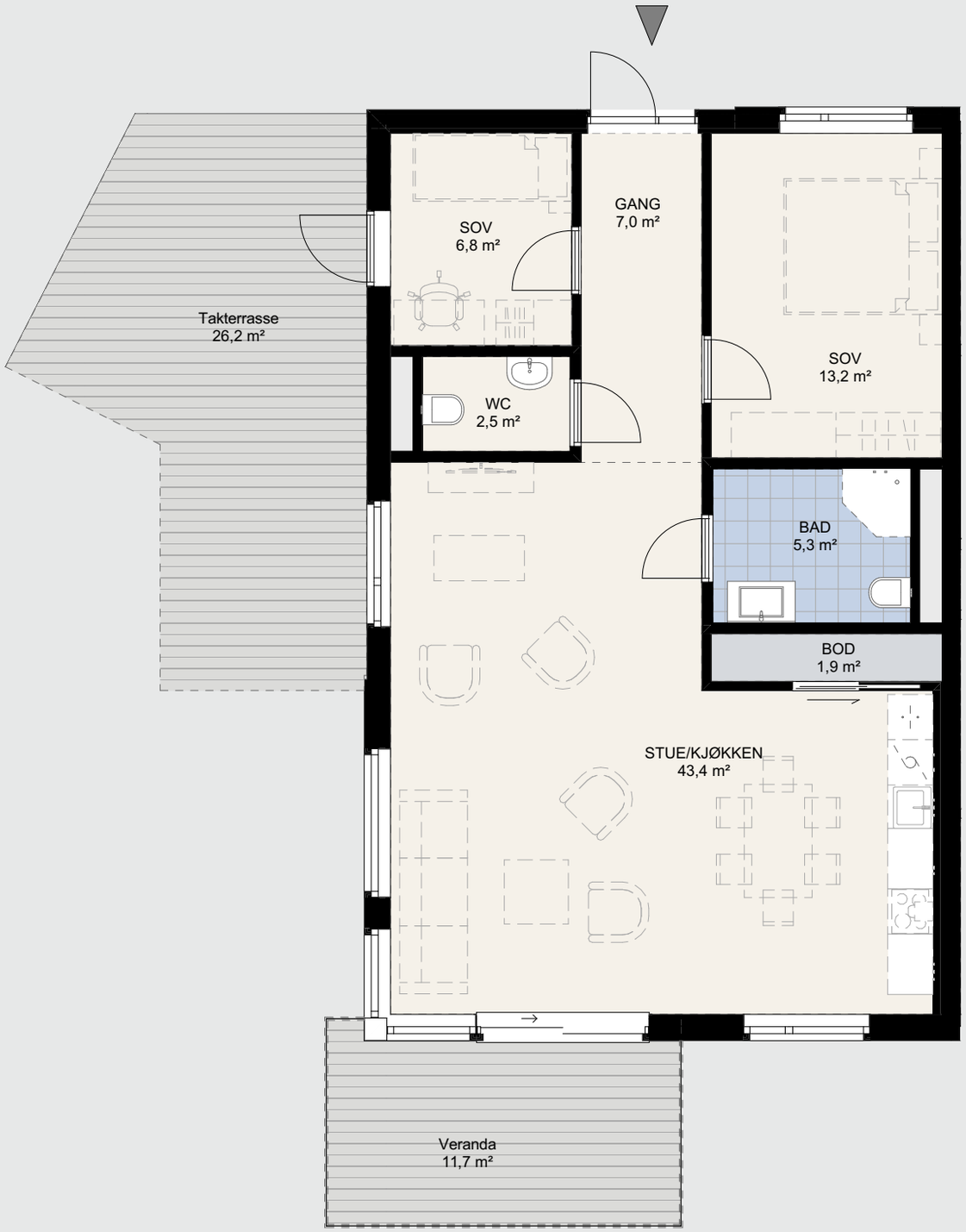


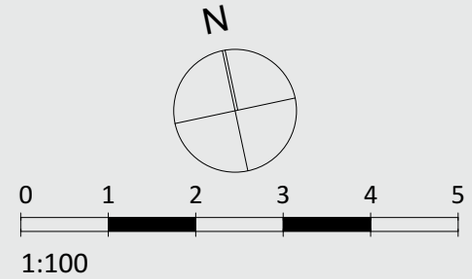


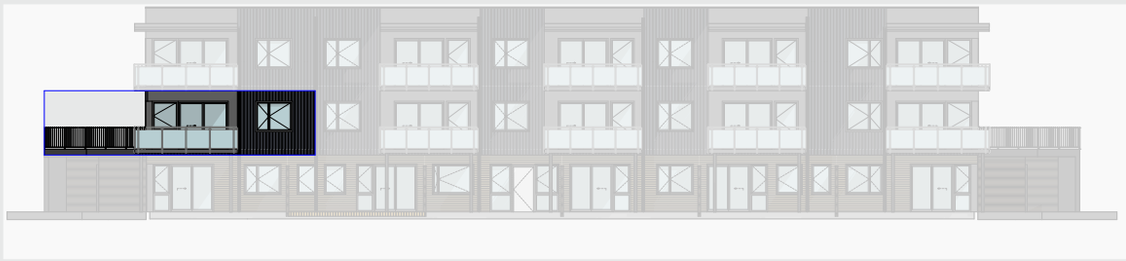
LEILIGHET :

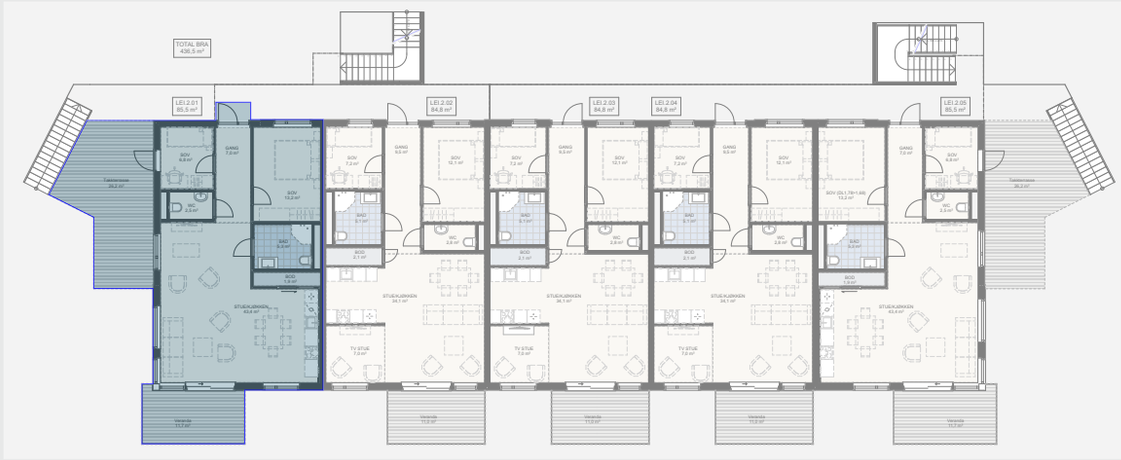
2.01

Andre etasje	BRA: 85,5 m²	P-rom: 83,6 m²	3-roms	2 soverom	Veranda: 11,7 m²	26,2 m²





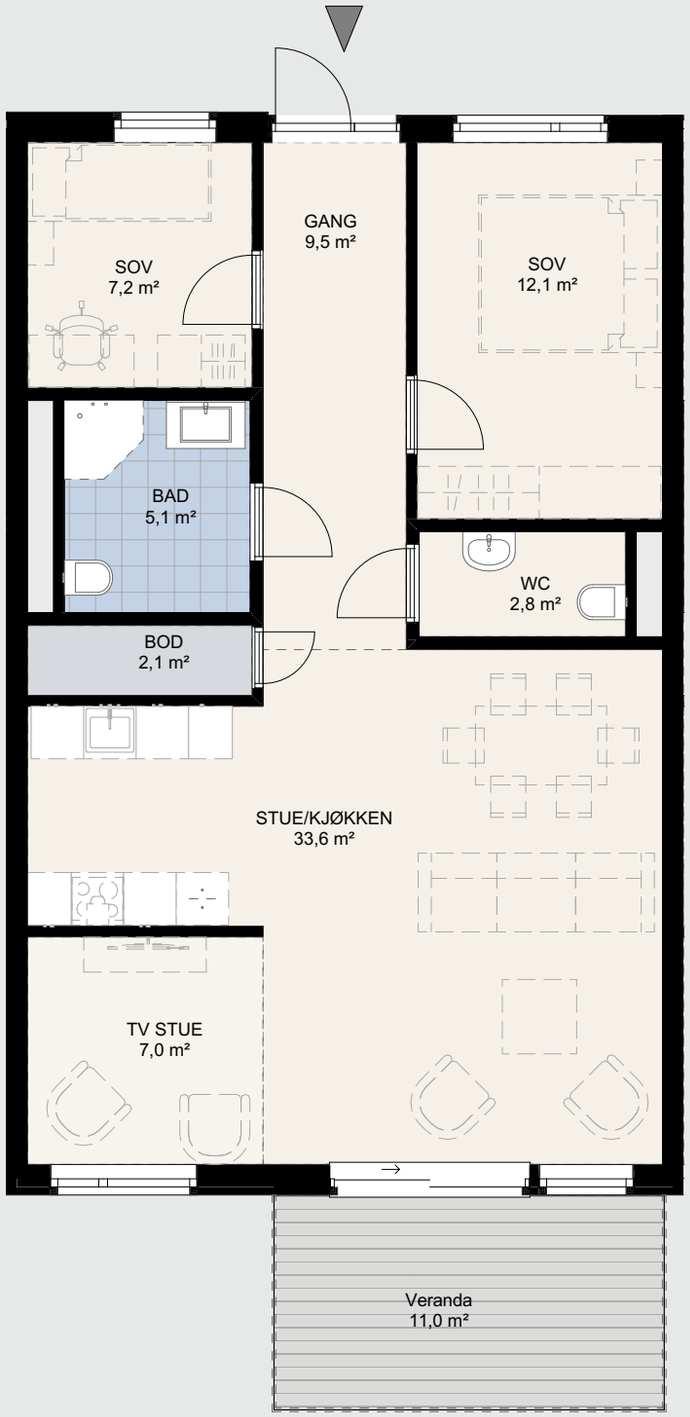


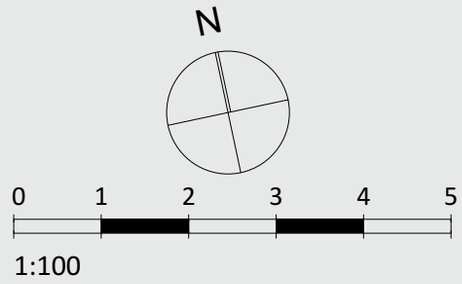


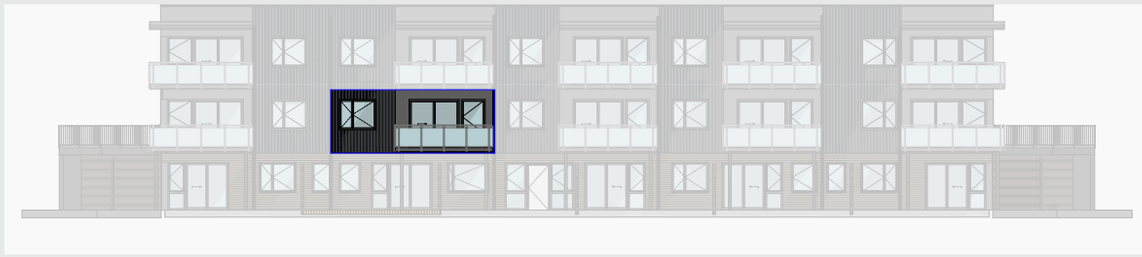
LEILIGHET :

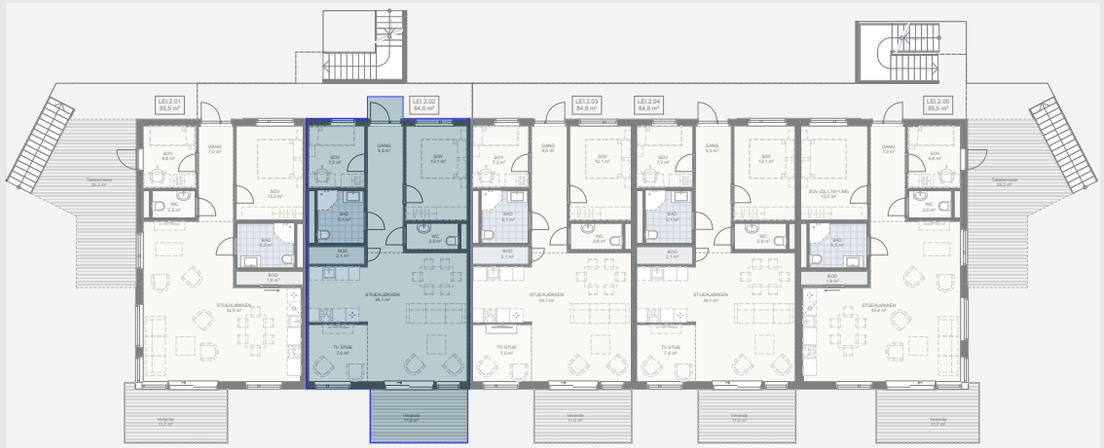
2.02

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	3-roms	2 soverom	Veranda: 11,0 m²





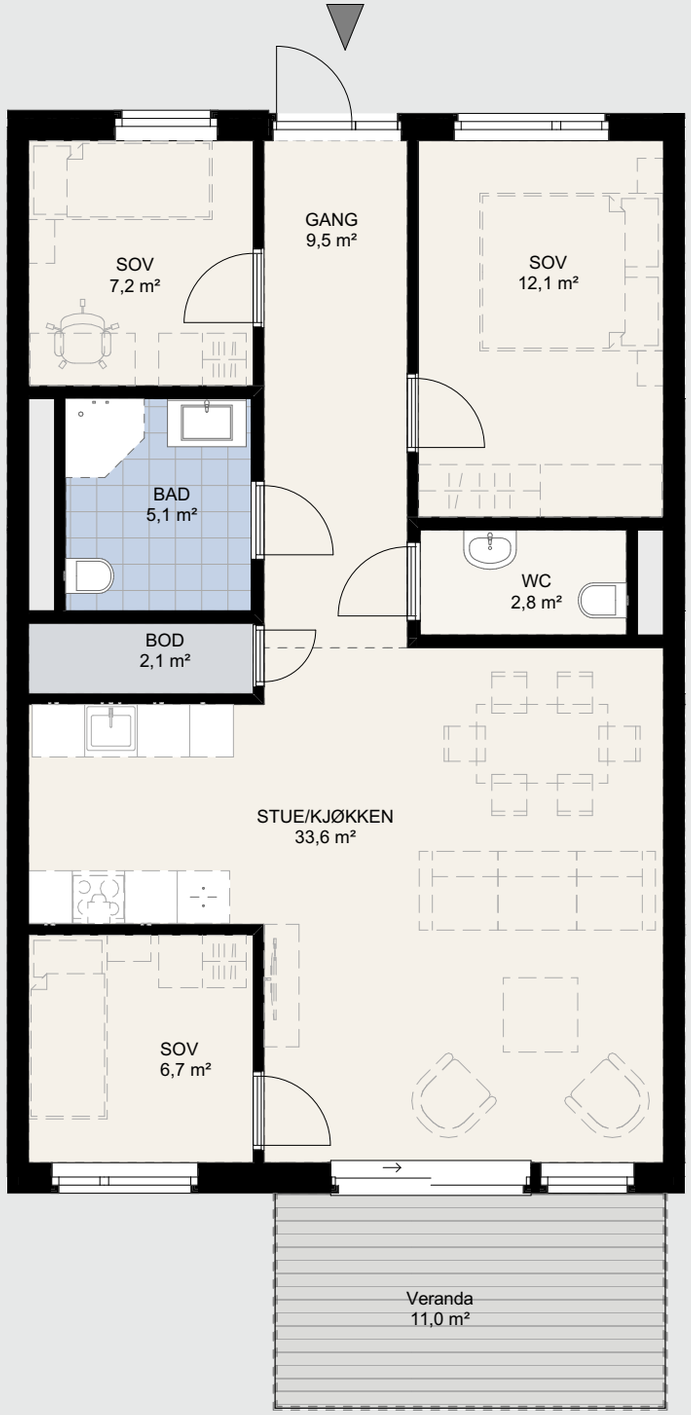


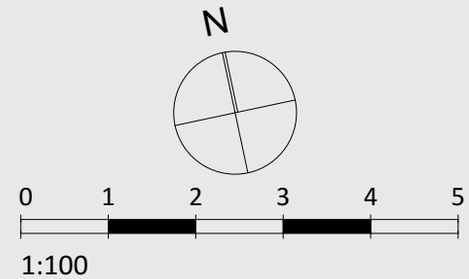


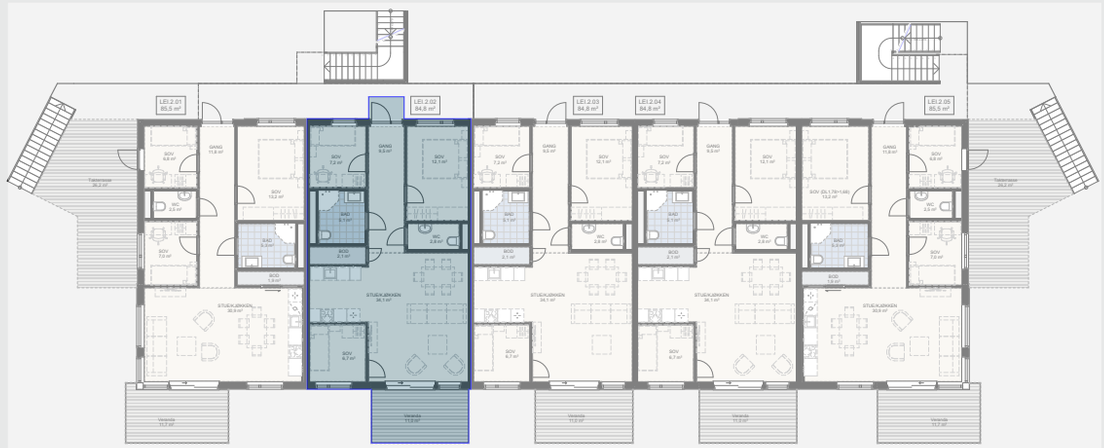
LEILIGHET :

2.02

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	4-roms	3 soverom	Veranda:



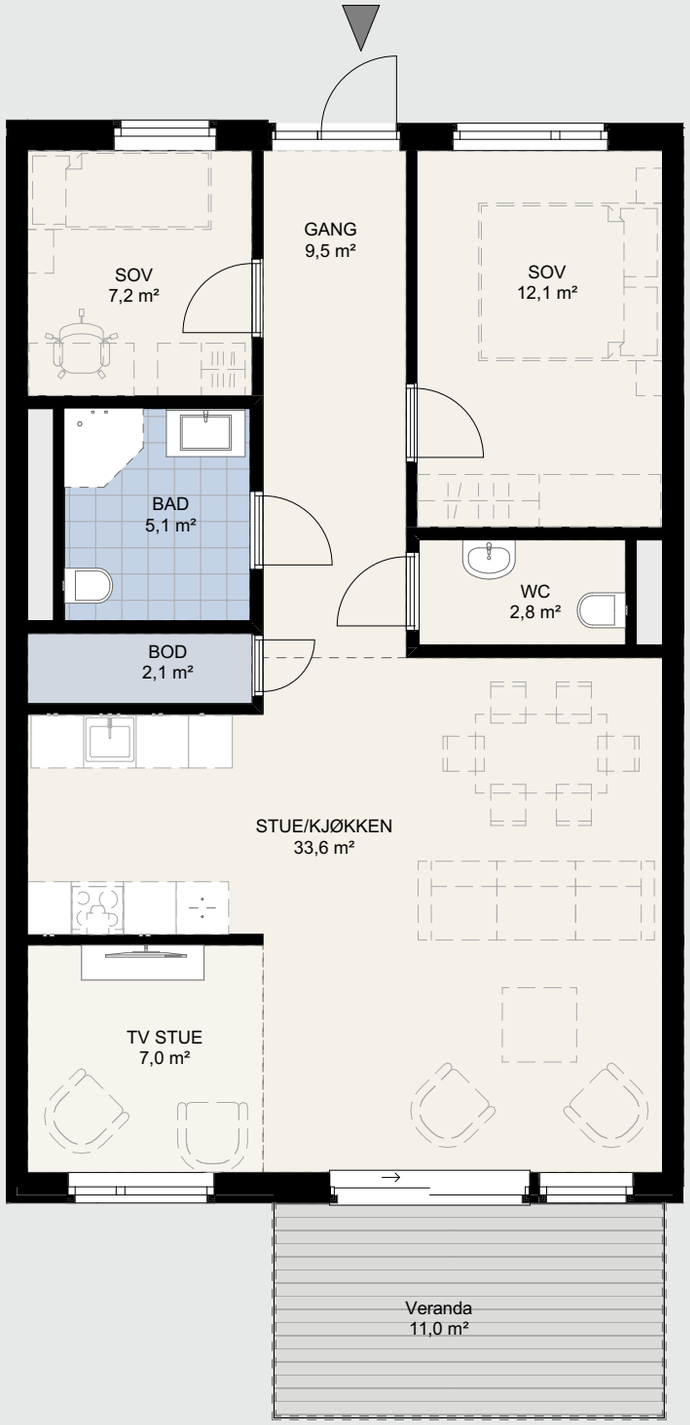


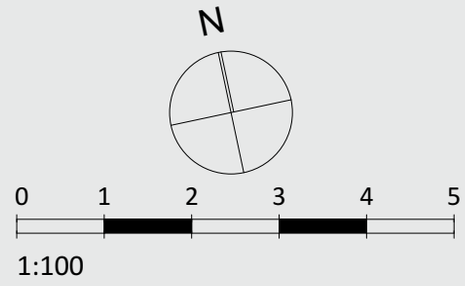


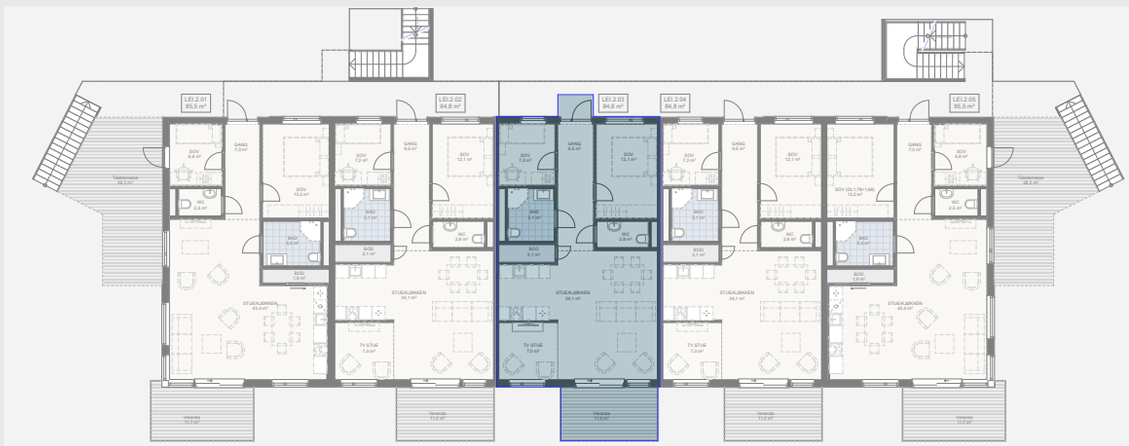
LEILIGHET :

2.03

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	3-roms	2 soverom	Veranda: 11,0 m²



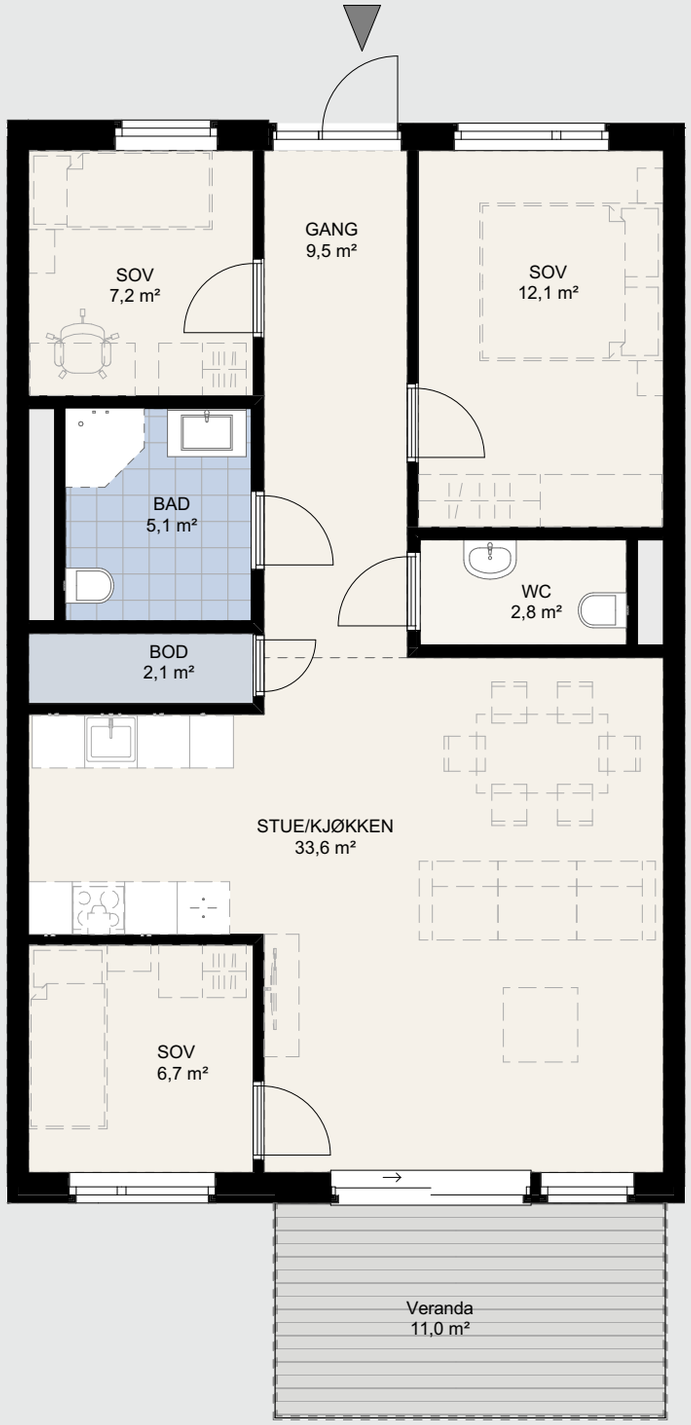


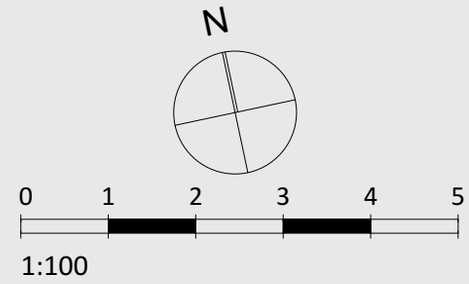


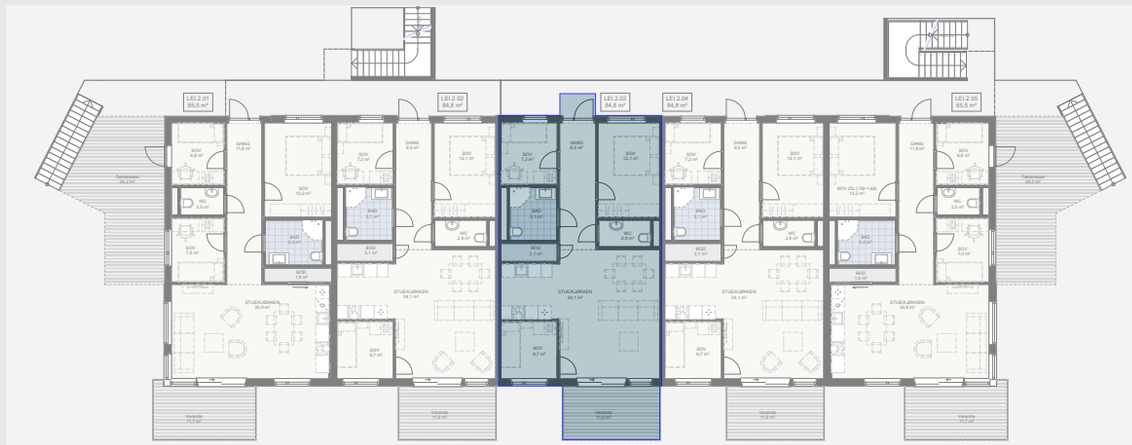
LEILIGHET :

2.03

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	4-roms	3 soverom	Veranda:



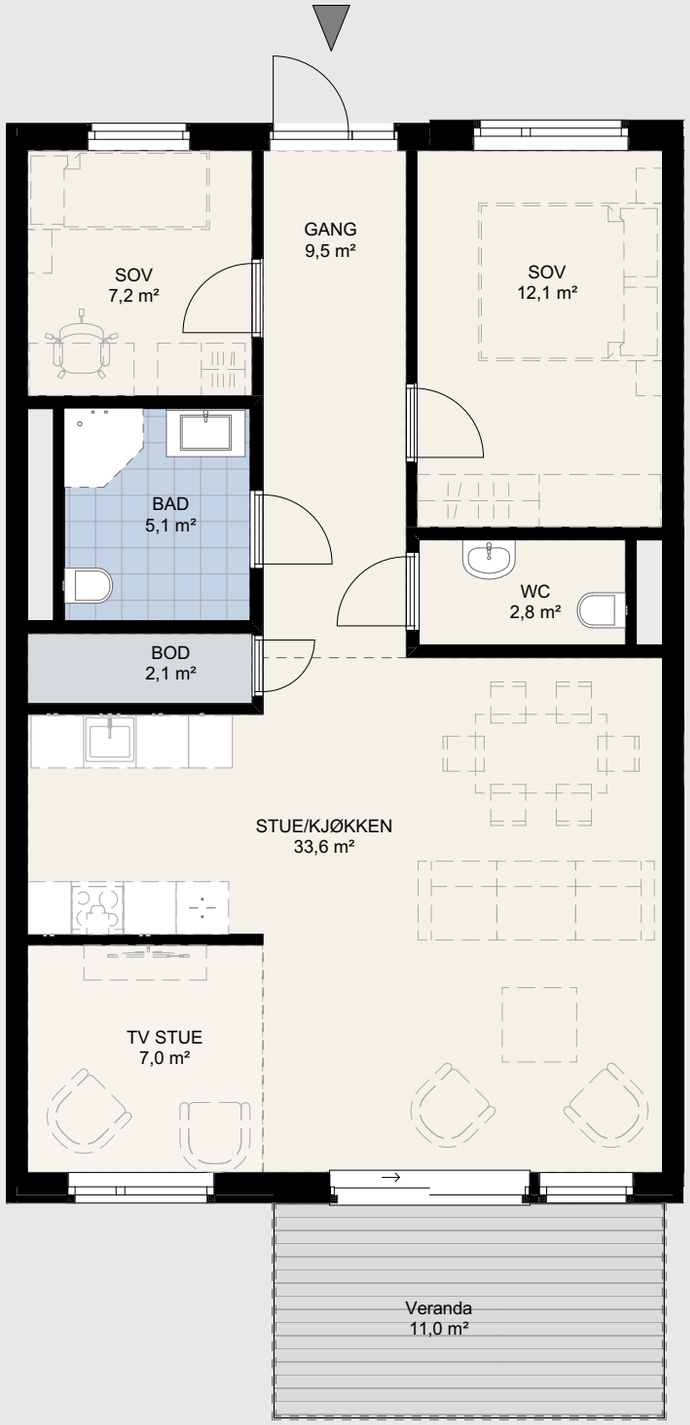


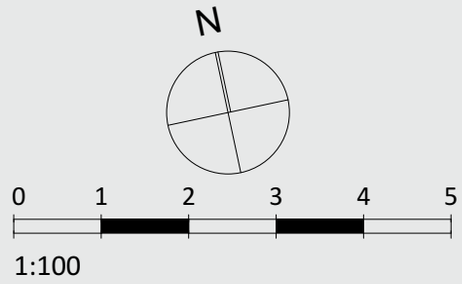


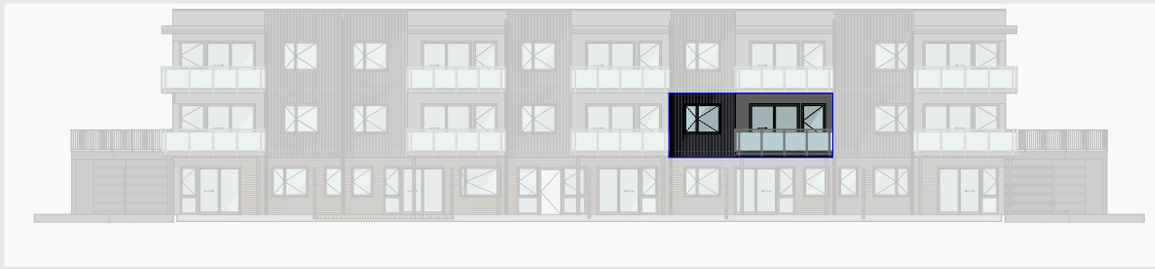
LEILIGHET :

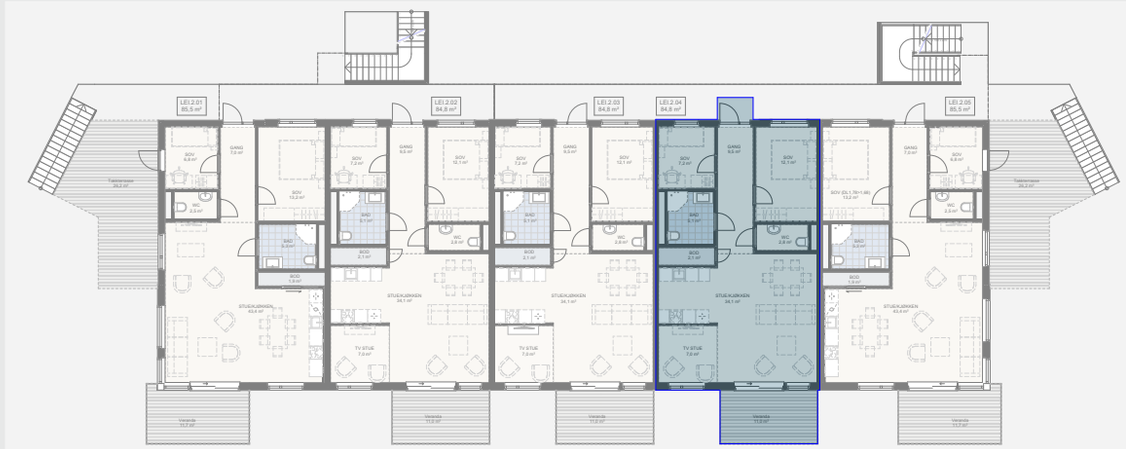
2.04

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	3-roms	2 soverom	Veranda: 11,0 m²





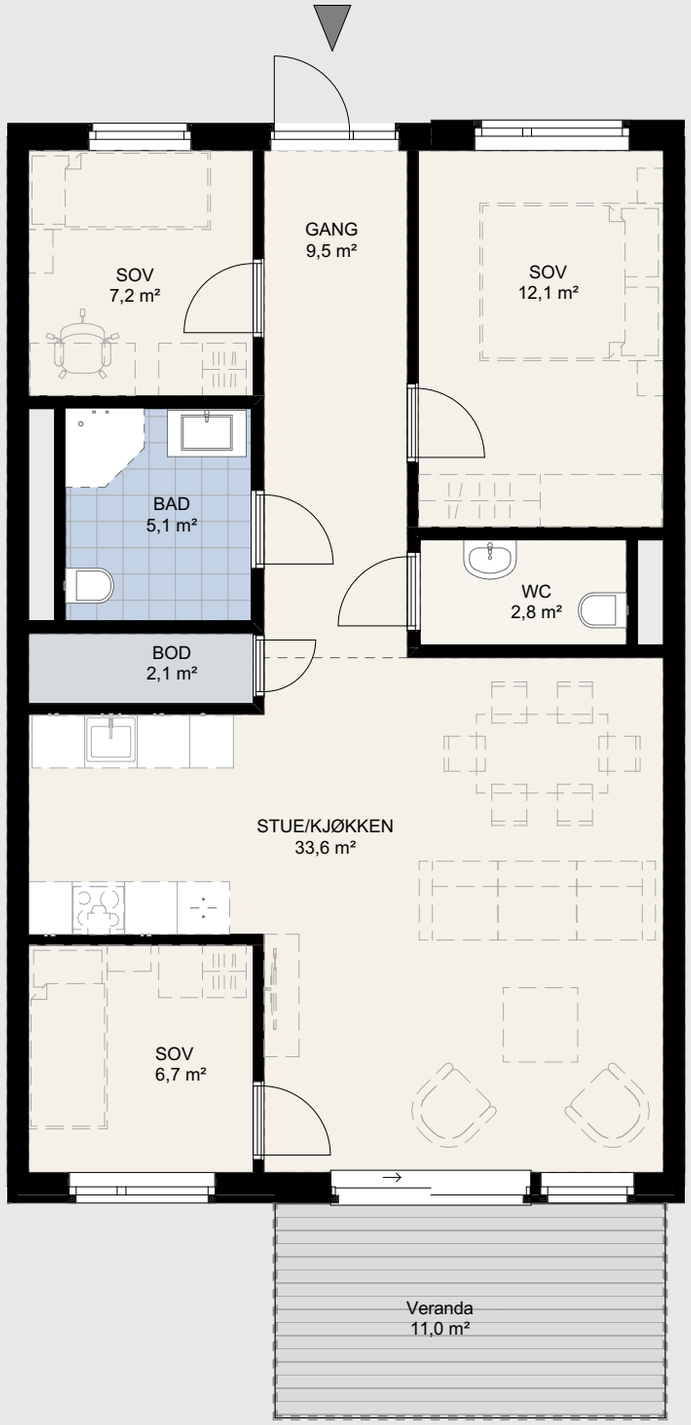


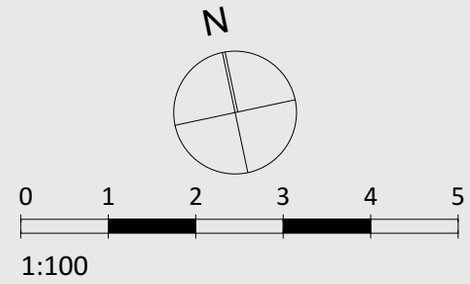


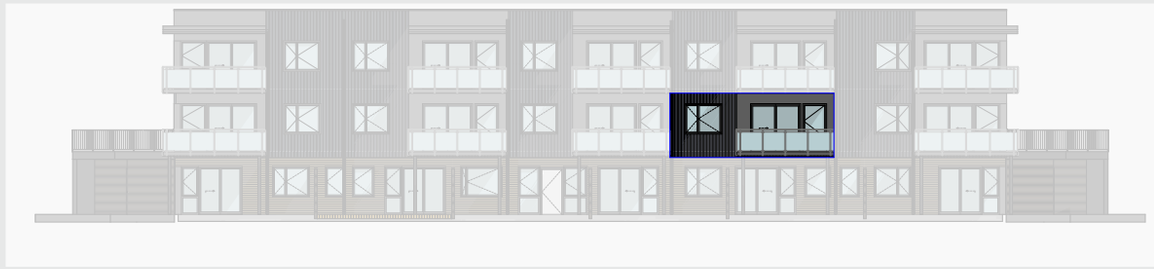
LEILIGHET :

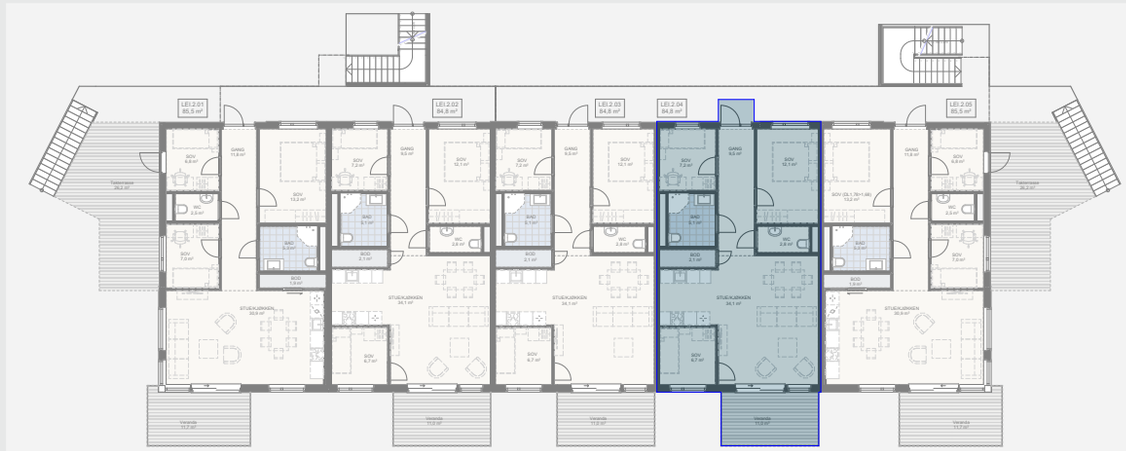
2.04

Andre etasje	BRA: 84,8 m²	P-rom: 82,7 m²	4-roms	3 soverom	Veranda:





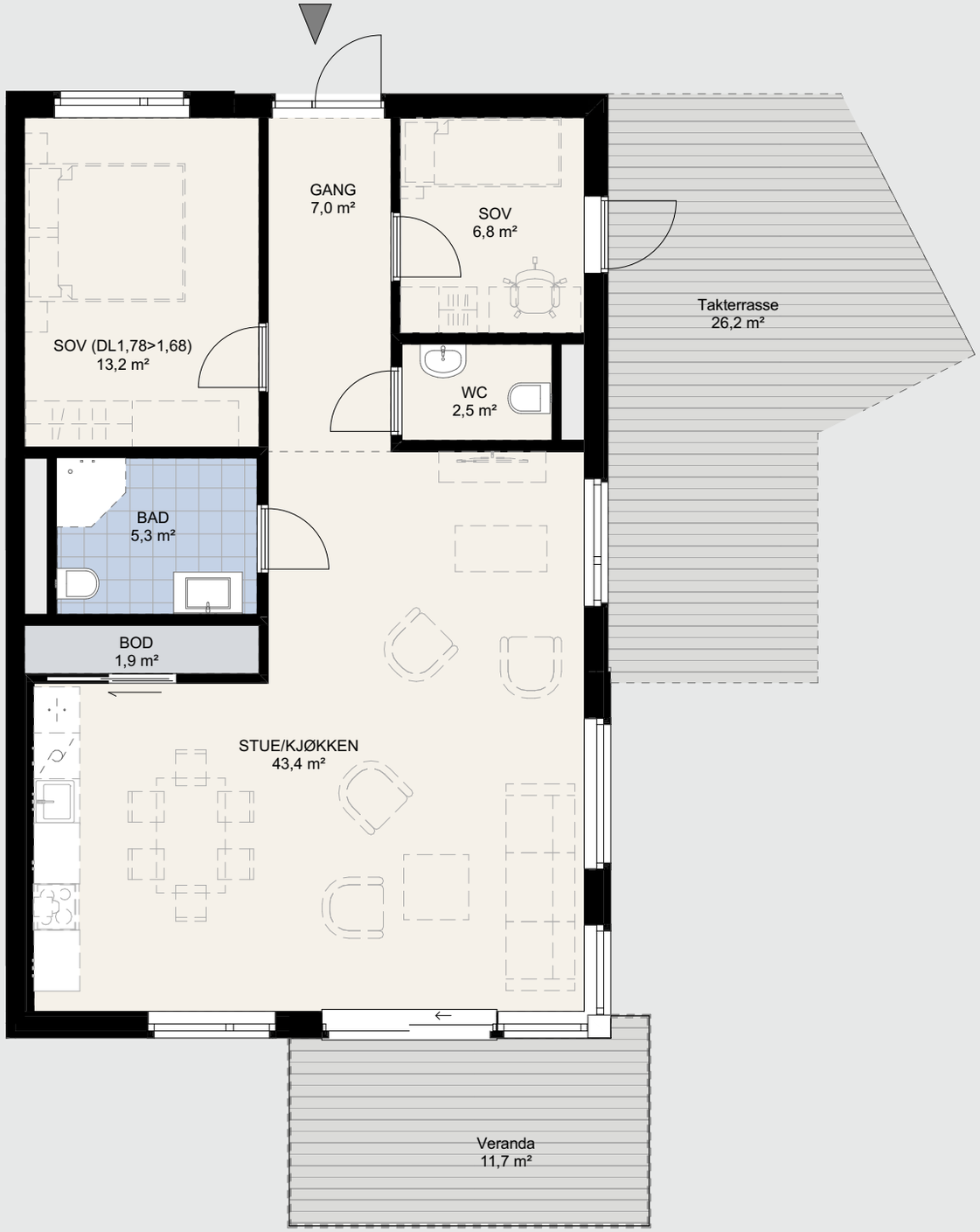


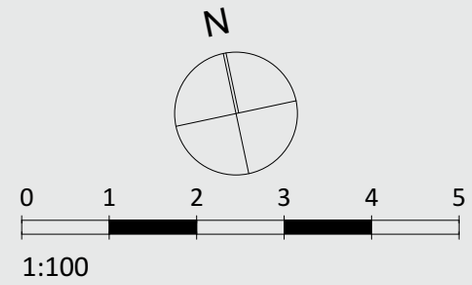


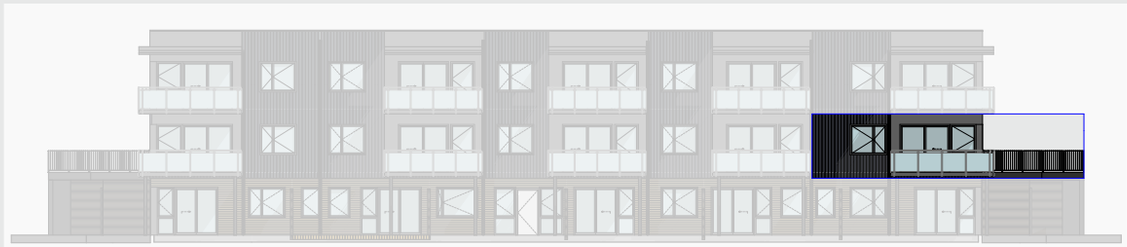
LEILIGHET :

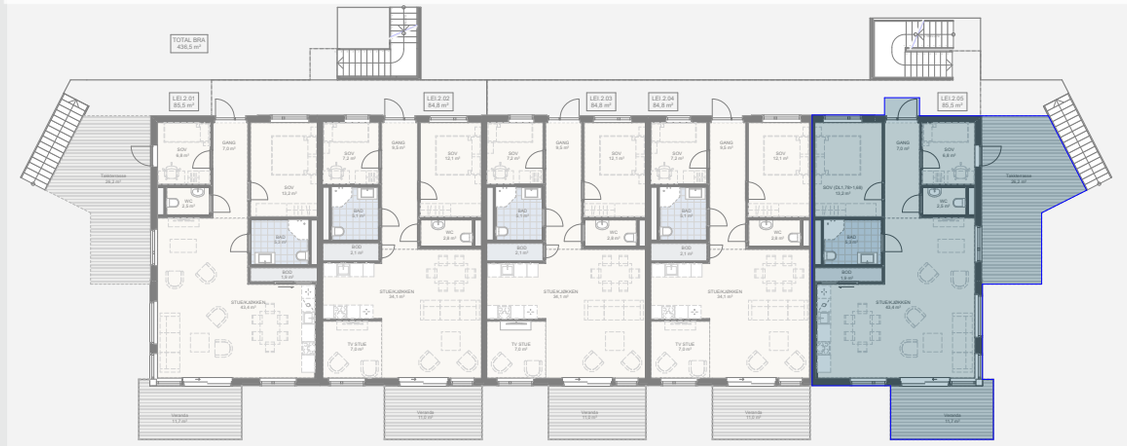
2.05

Andre etasje	BRA: 85,5 m²	P-rom: 83,6 m²	3-roms	2 soverom	Veranda: 11,7 m²	Takterrasse: 26,2 m²





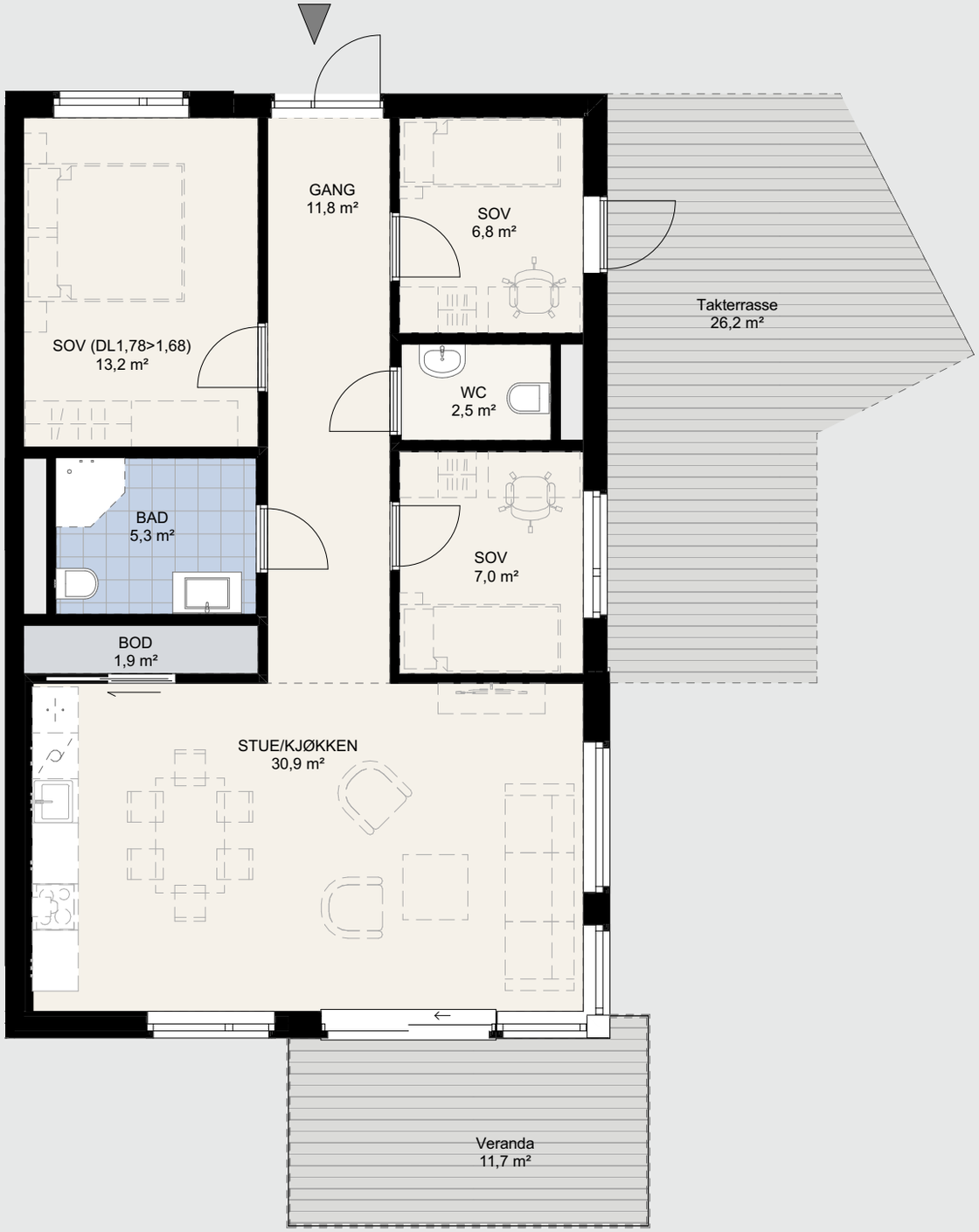


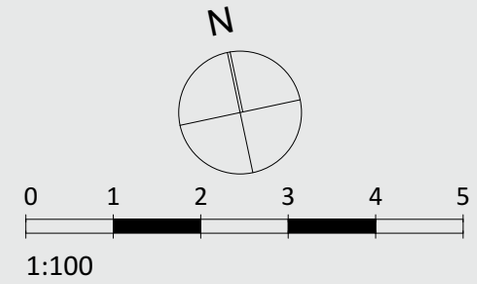


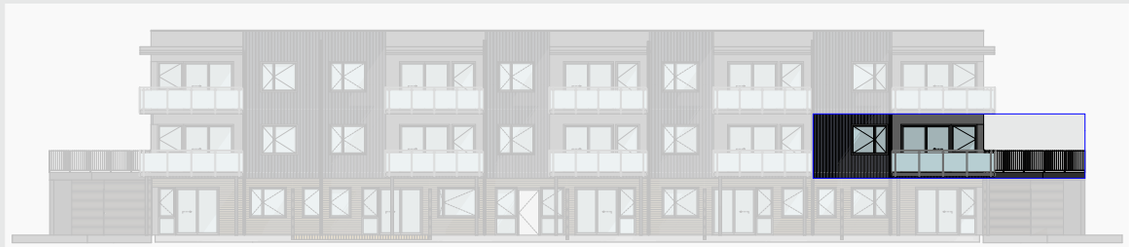
LEILIGHET :

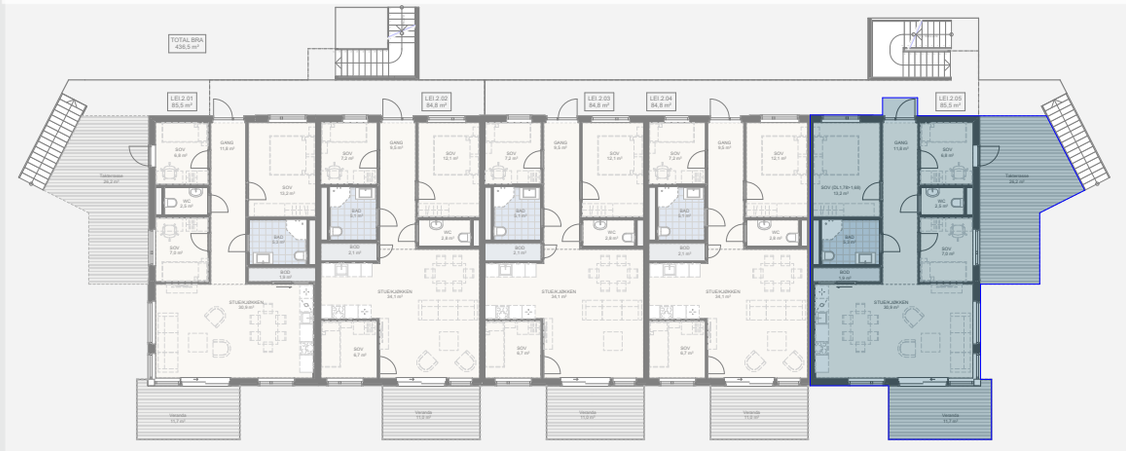
2.05

Andre etasje	BRA: 85,5 m²	P-rom: 83,6 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,7 m²	26,2 m²









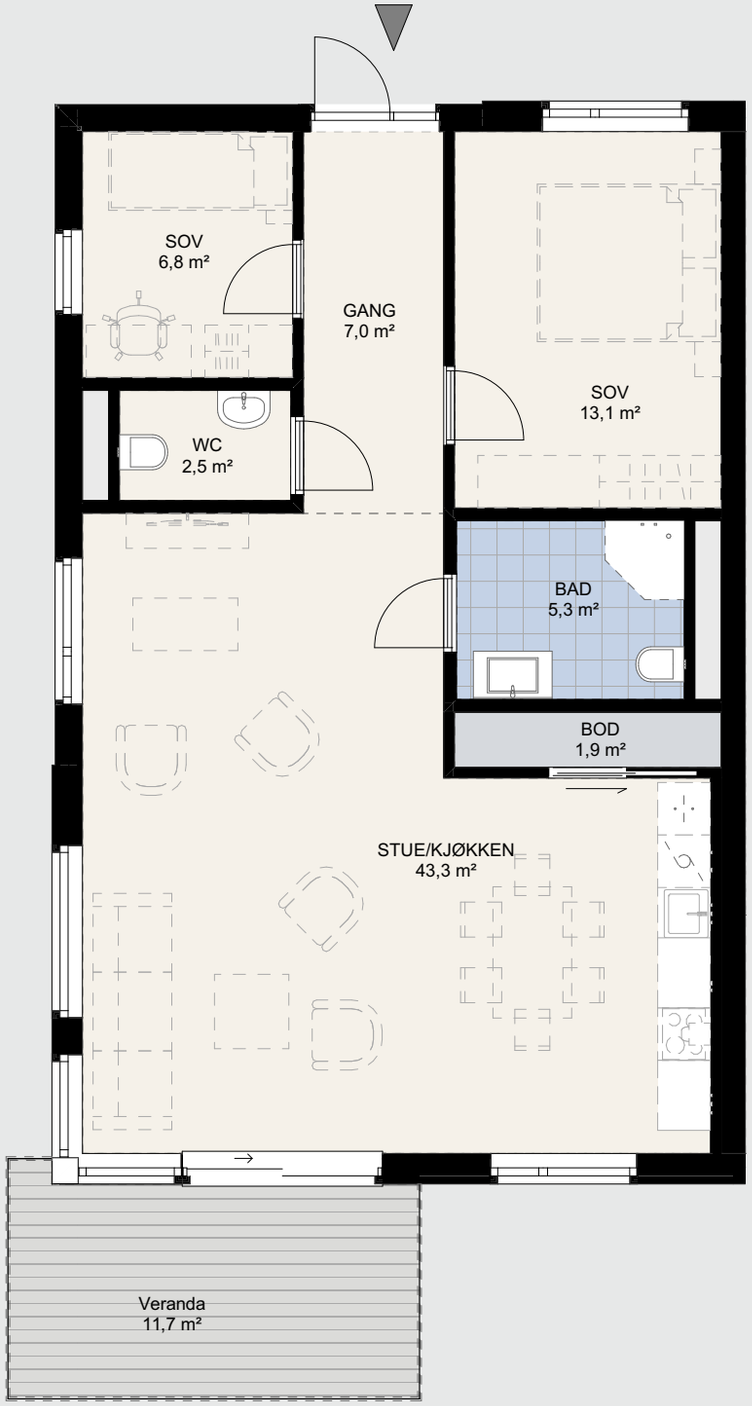
3. etasje

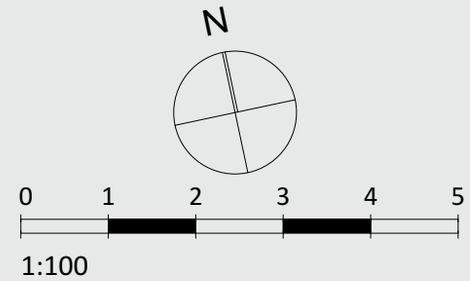
EIENDOM
2005

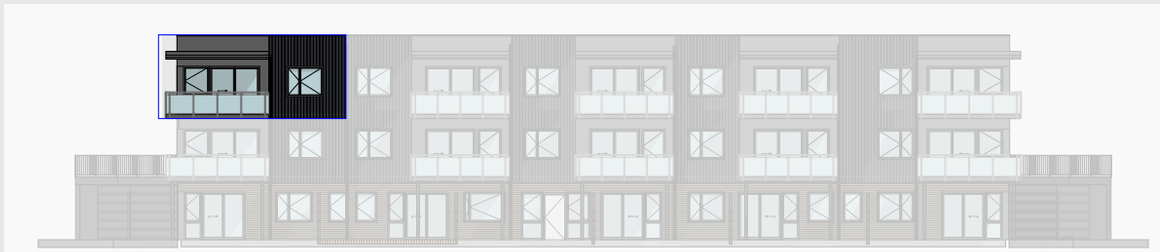
LEILIGHET :

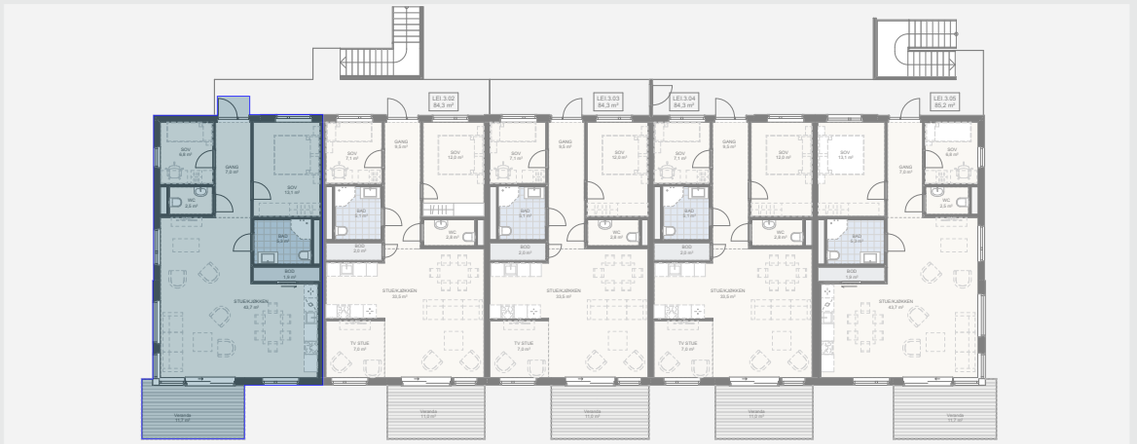
3.01

Tredje etasje	BRA: 85,2 m²	P-rom: 83,3 m²	3-roms	2 soverom	Veranda:





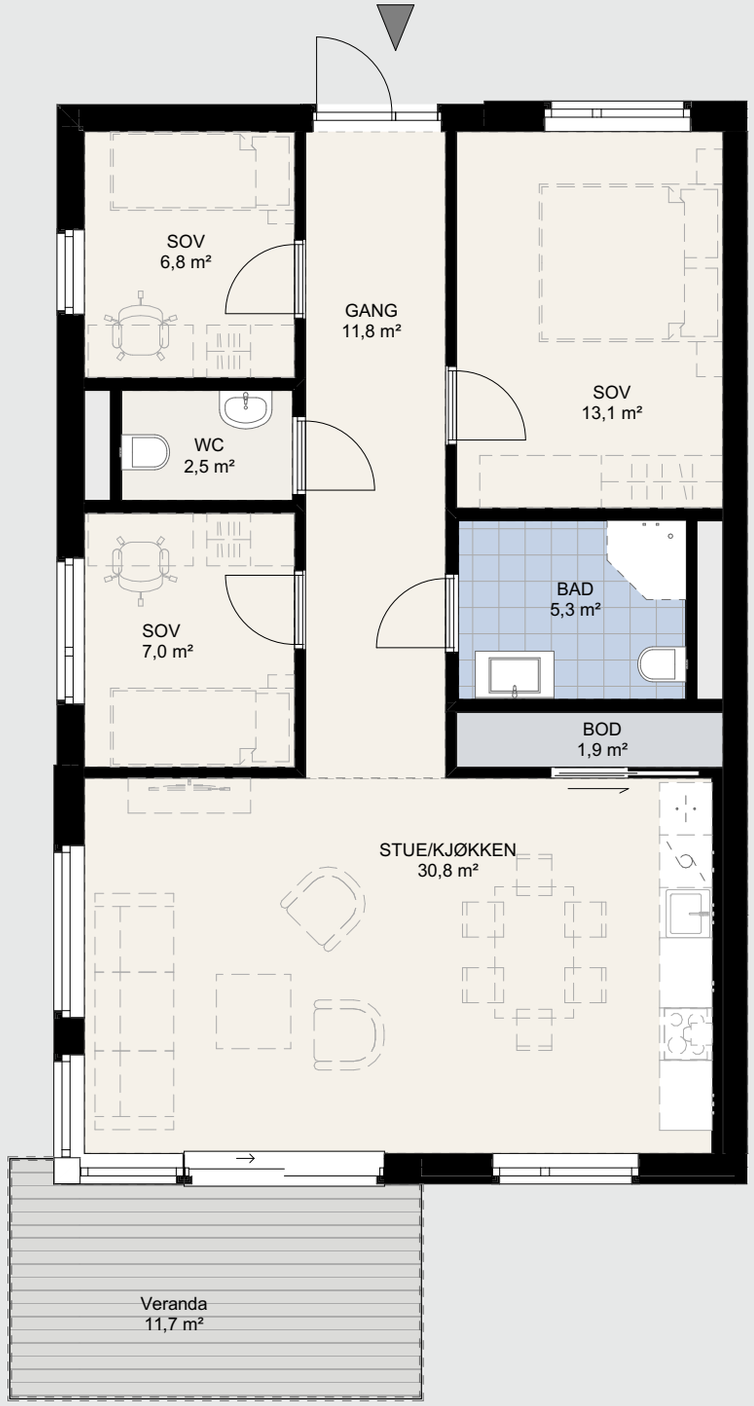


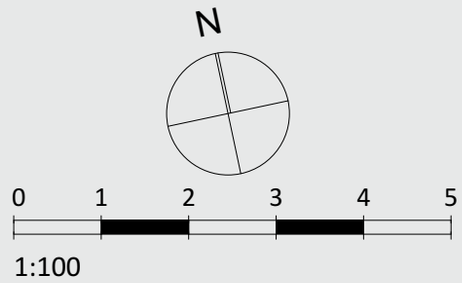


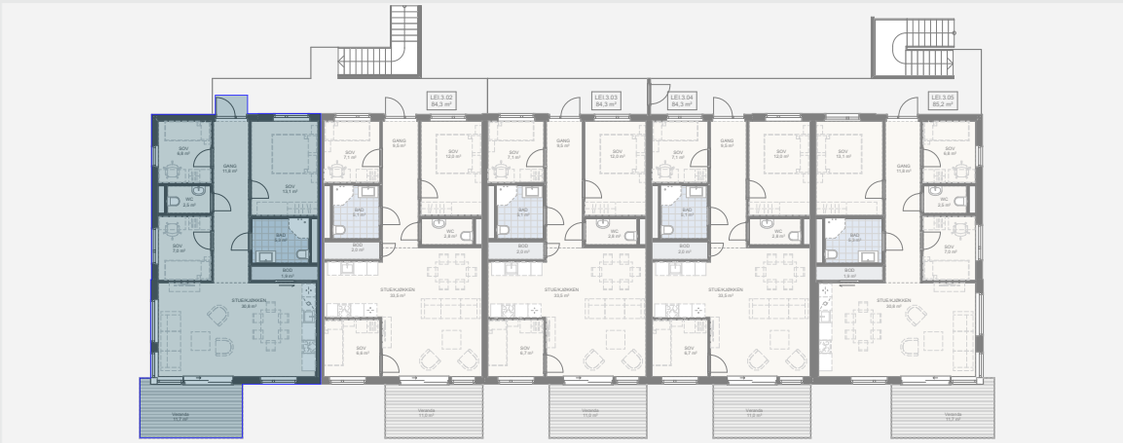
LEILIGHET :

3.01

Tredje etasje	BRA: 85,2 m²	P-rom: 83,3 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,7 m²



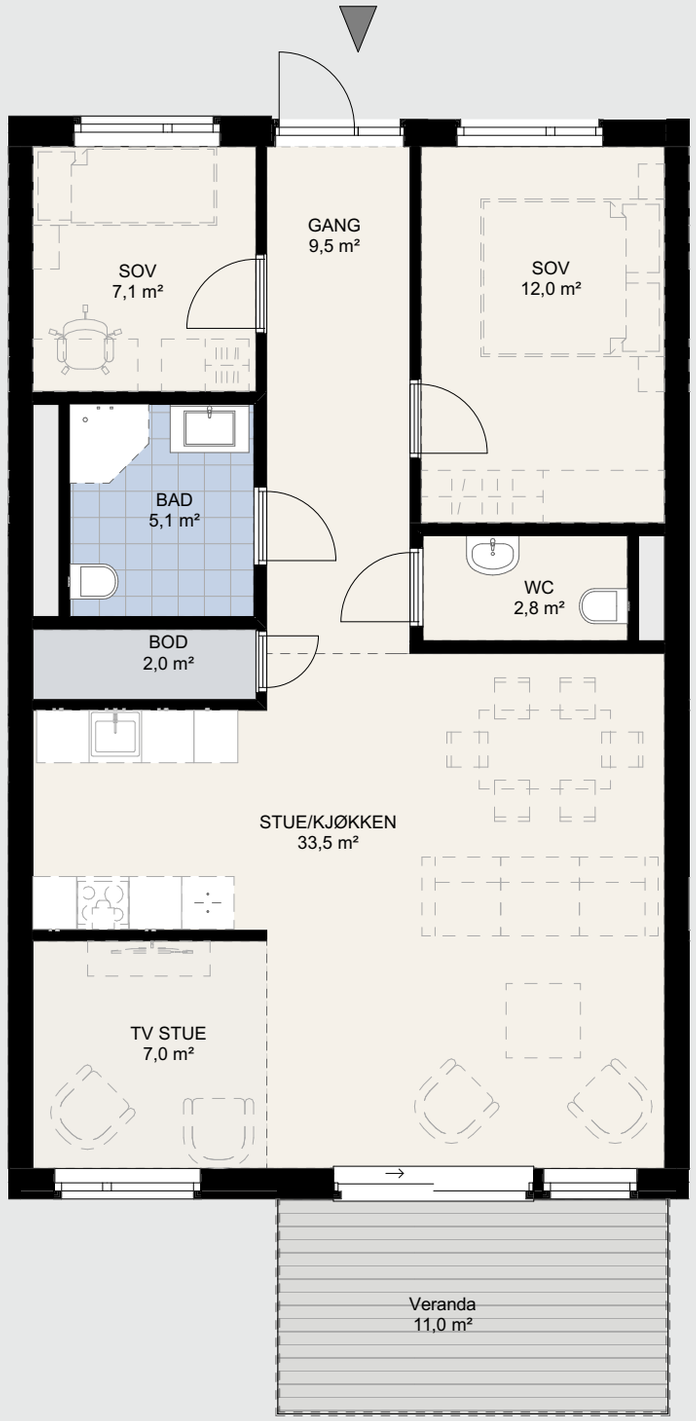


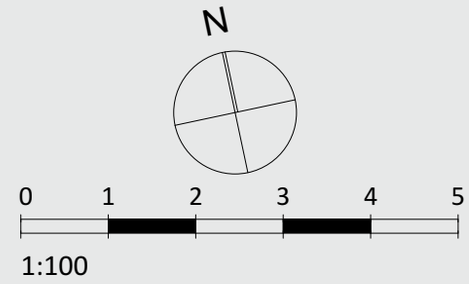


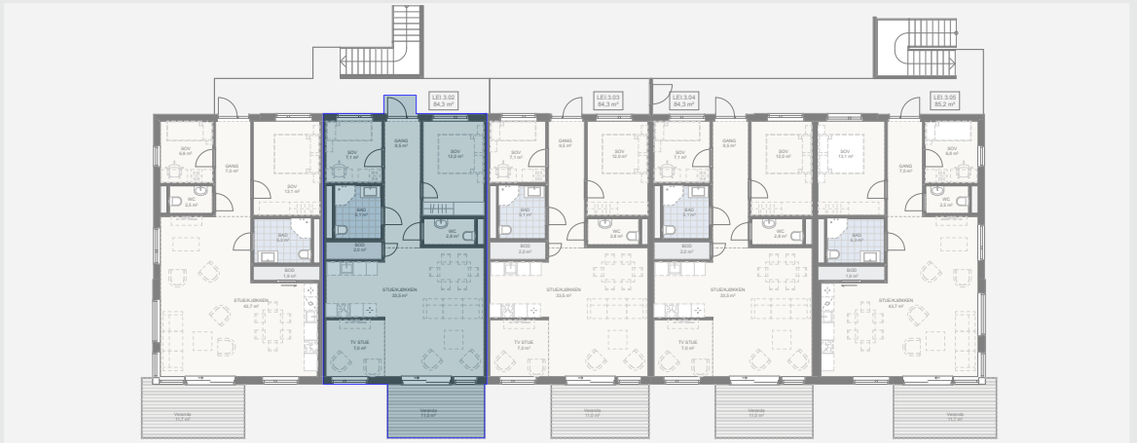
LEILIGHET :

3.02

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	3-roms	2 soverom	Veranda:



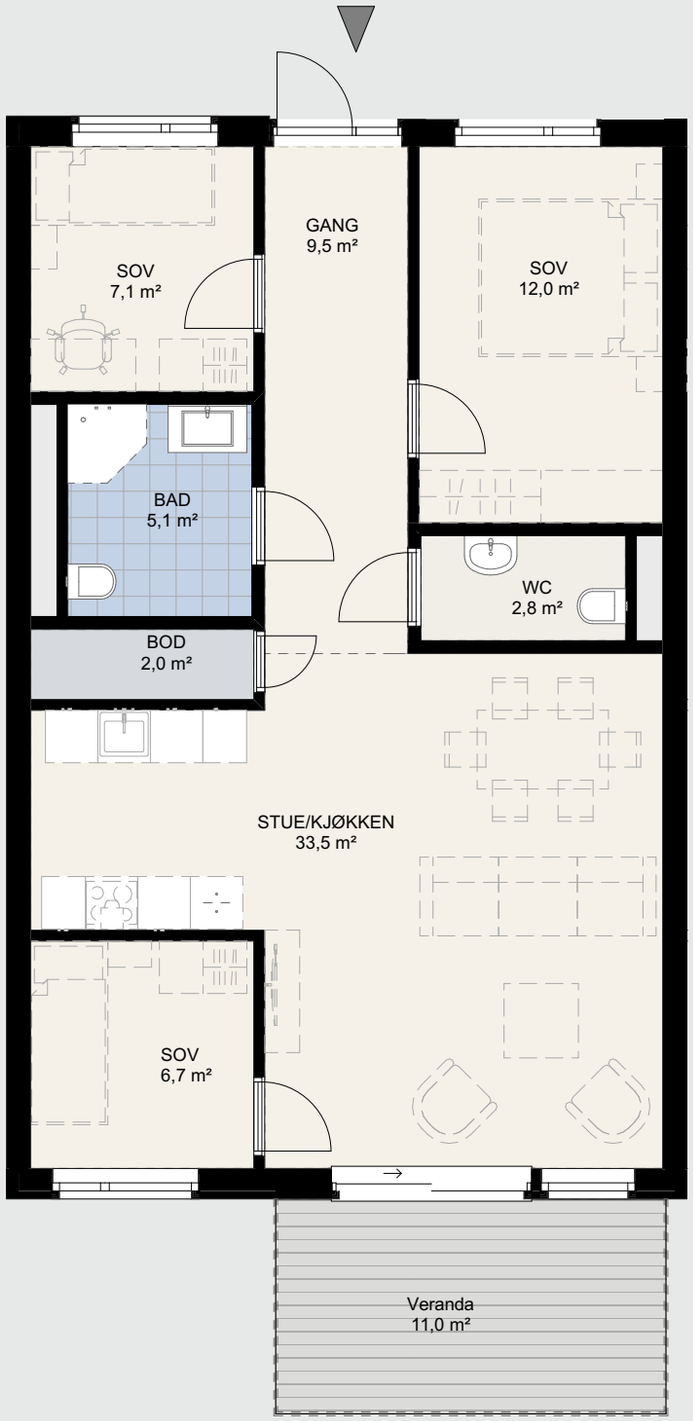


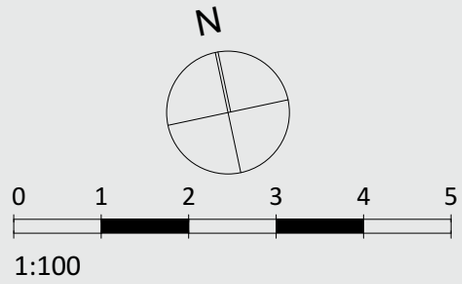


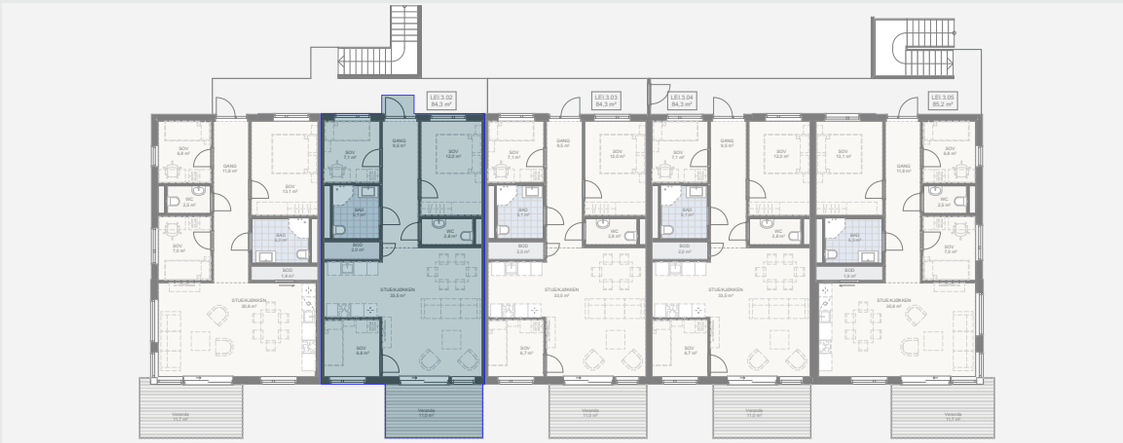
LEILIGHET :

3.02

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,0 m²



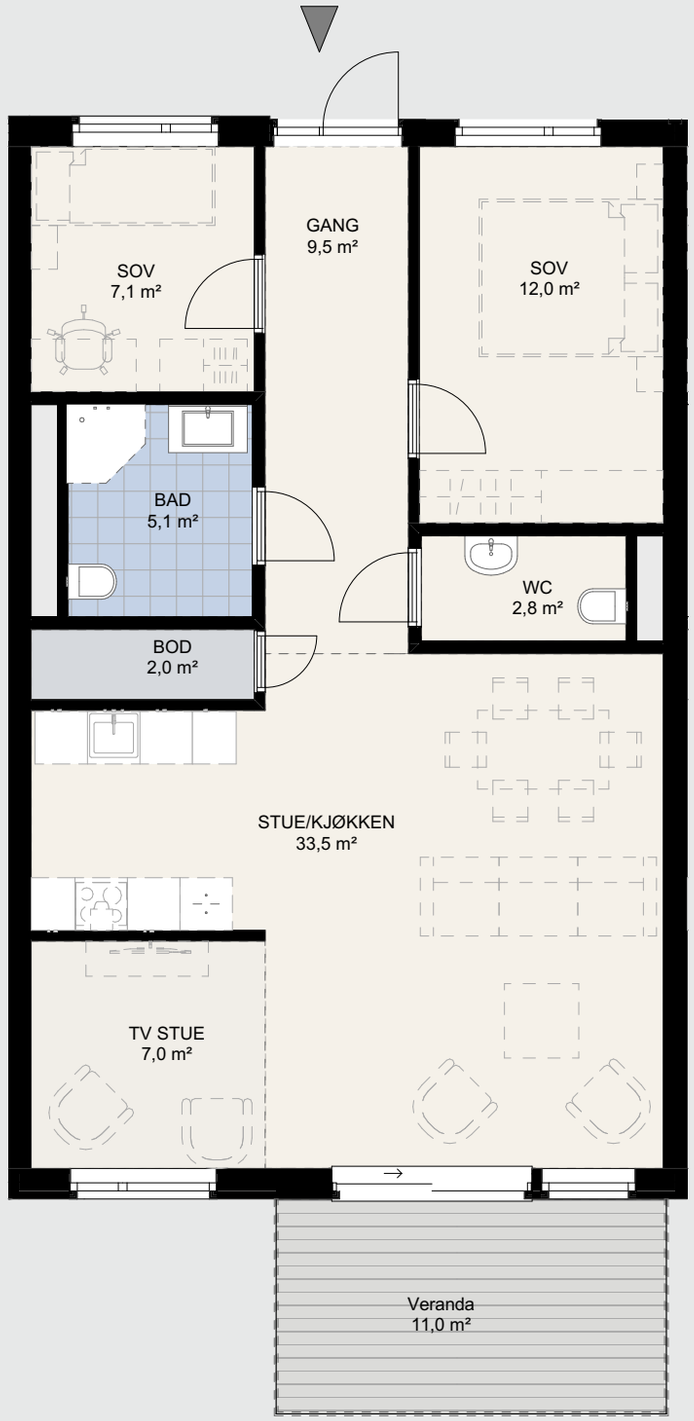


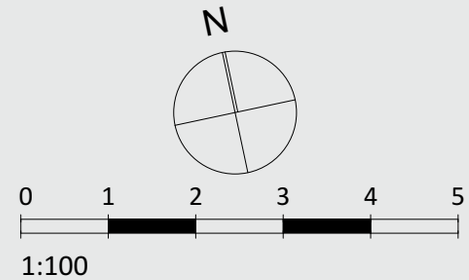


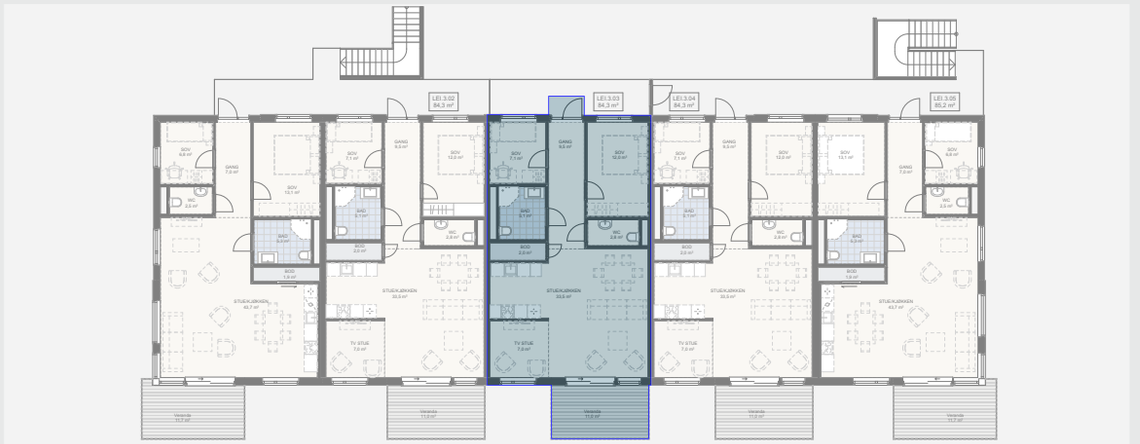
LEILIGHET :

3.03

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	3-roms	2 soverom	Veranda:



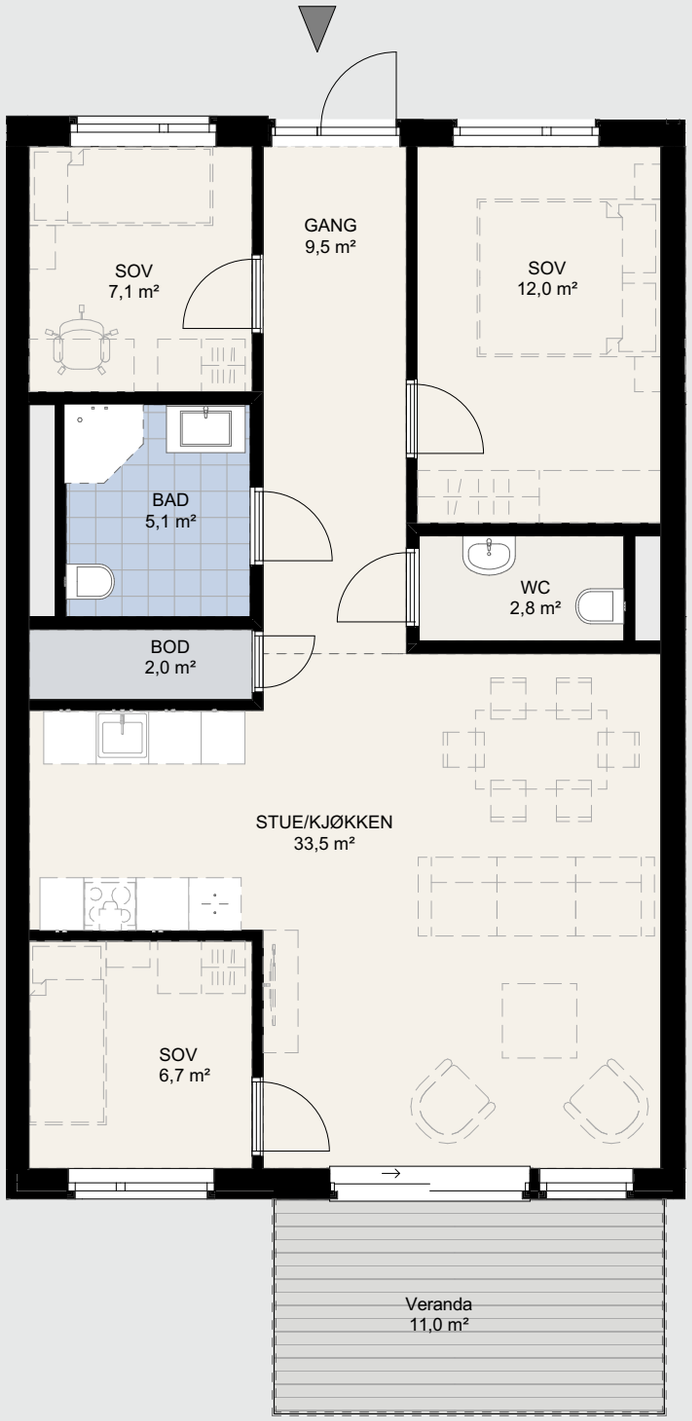


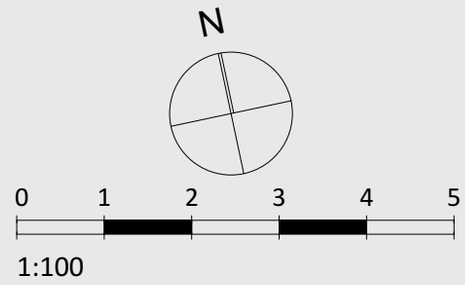


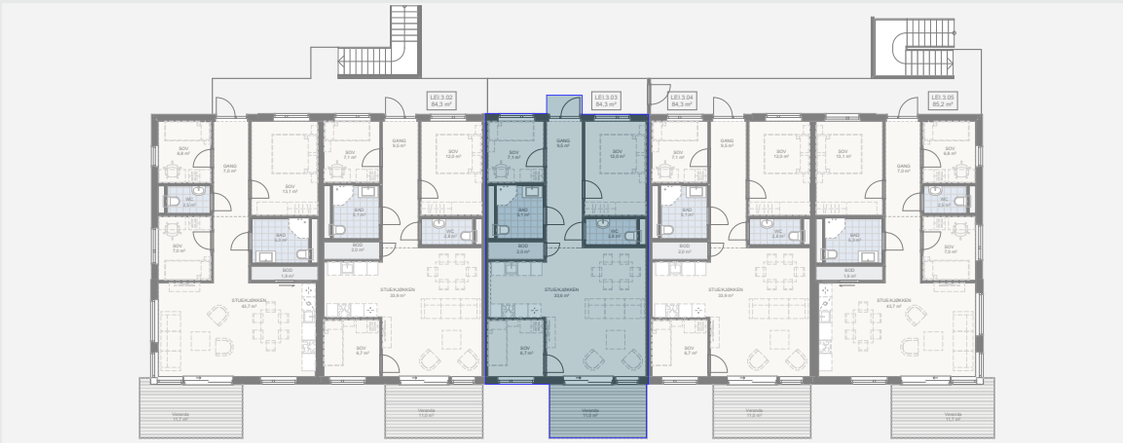
LEILIGHET :

3.03

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,0 m²



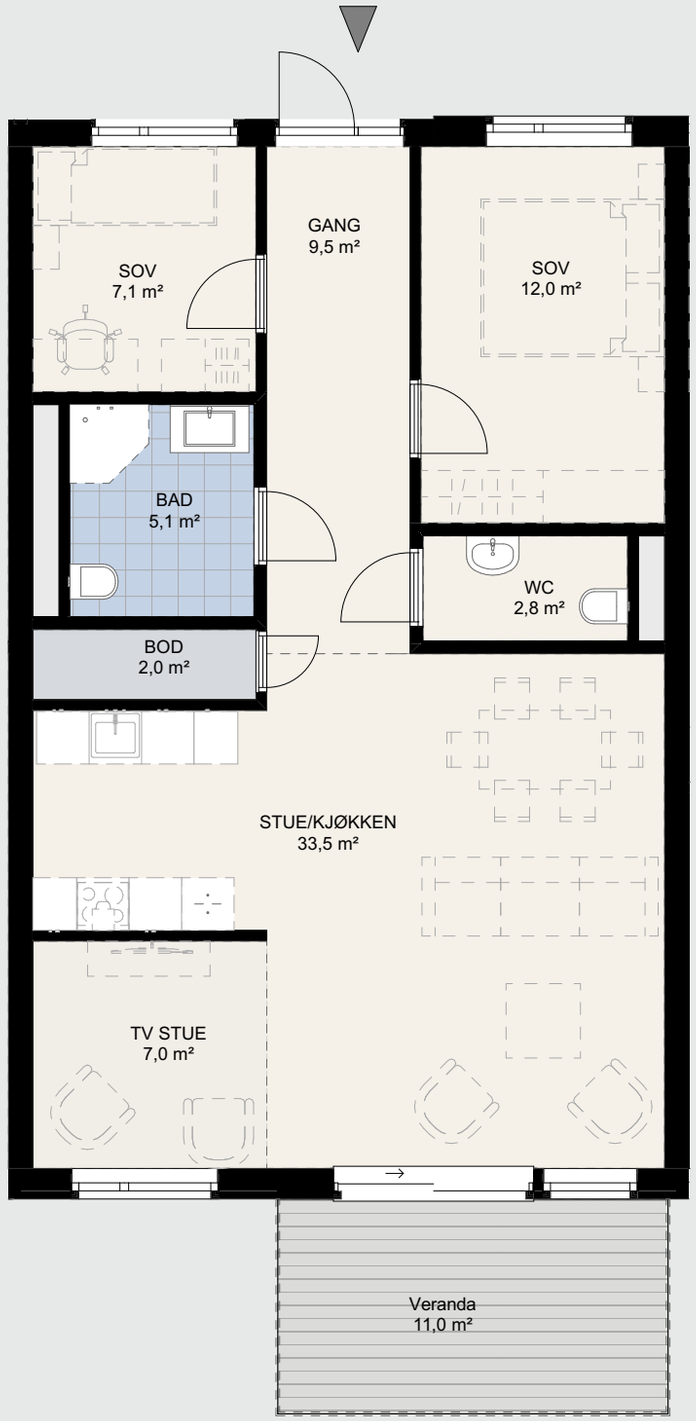


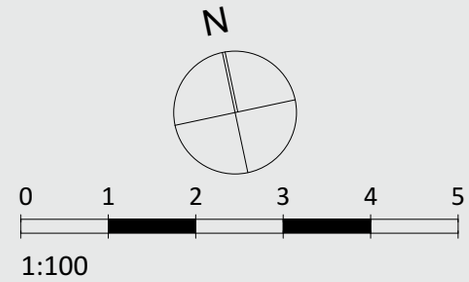


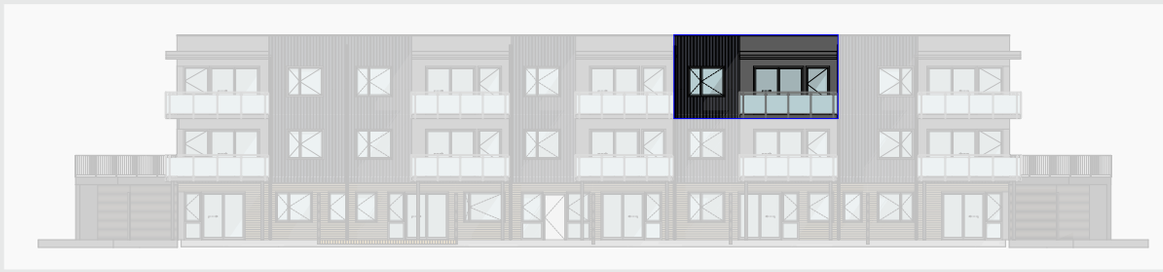
LEILIGHET :

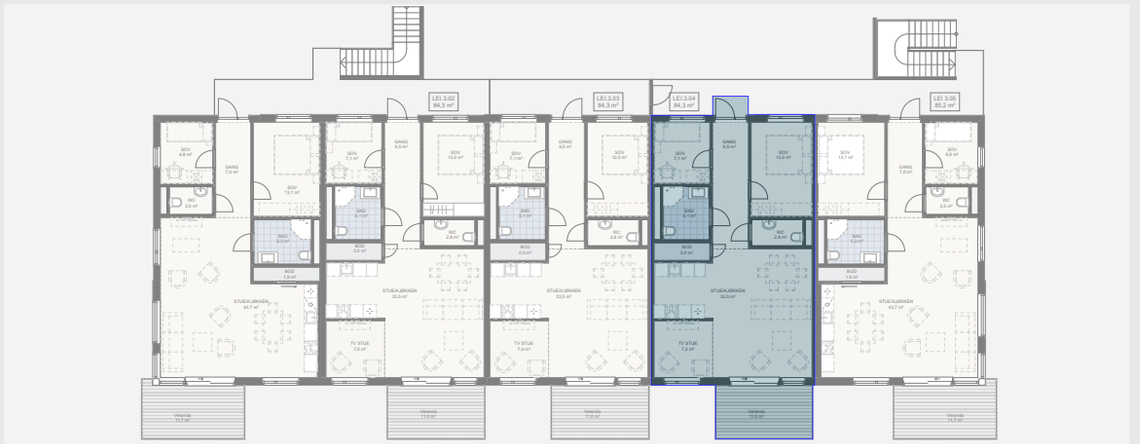
3.04

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	3-roms	2 soverom	Veranda:





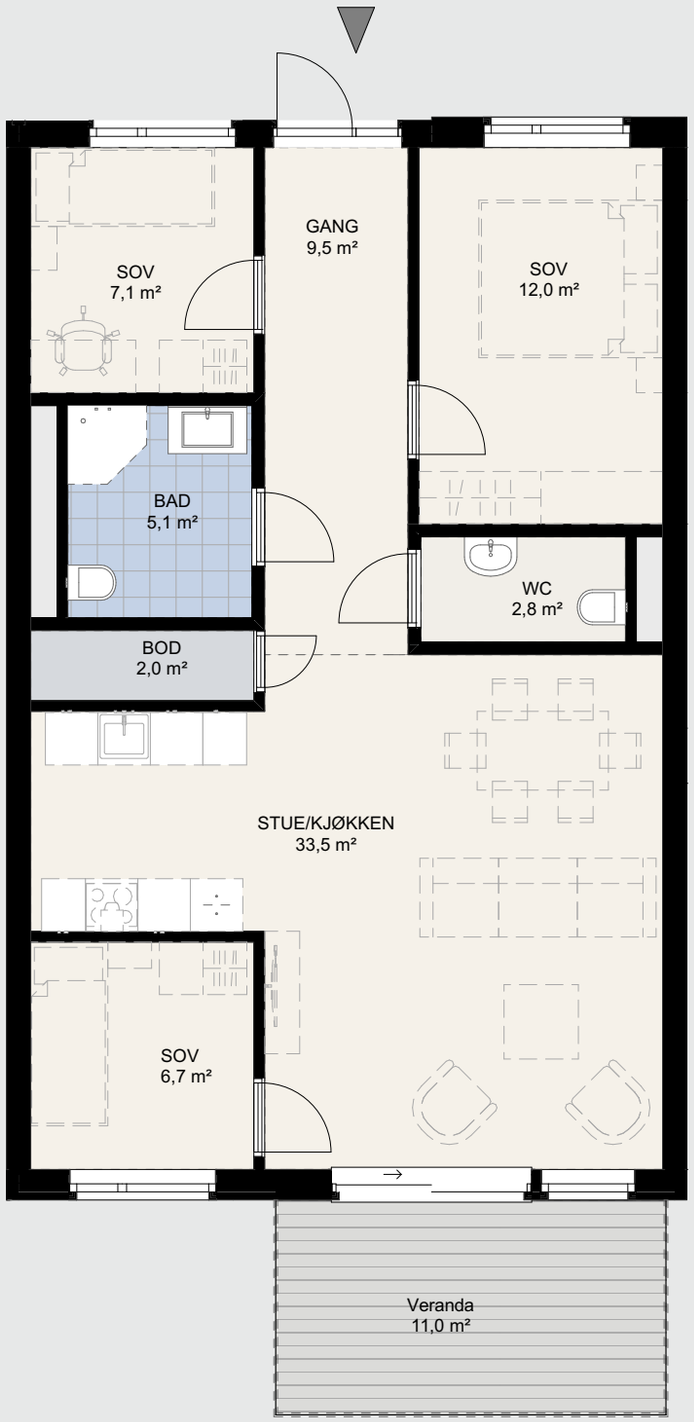


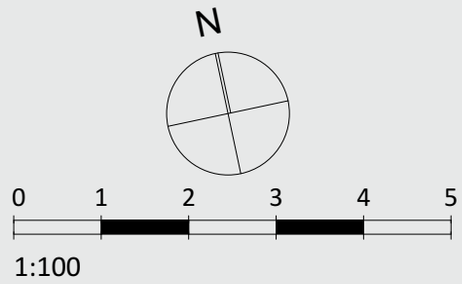


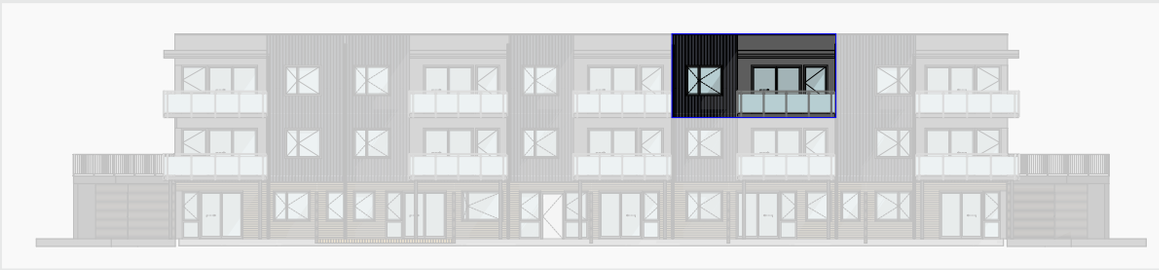
LEILIGHET:

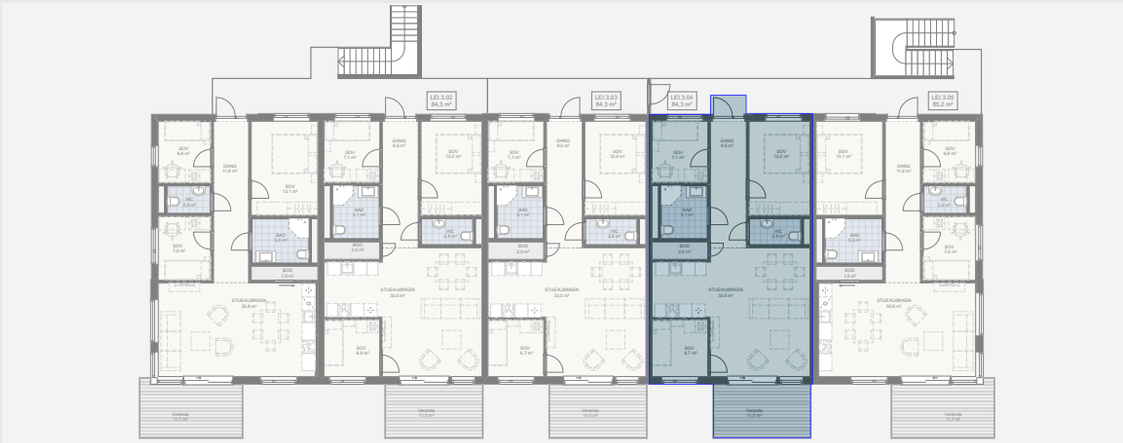
3.04

Tredje etasje	BRA: 84,3 m²	P-rom: 82,3 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,0 m²





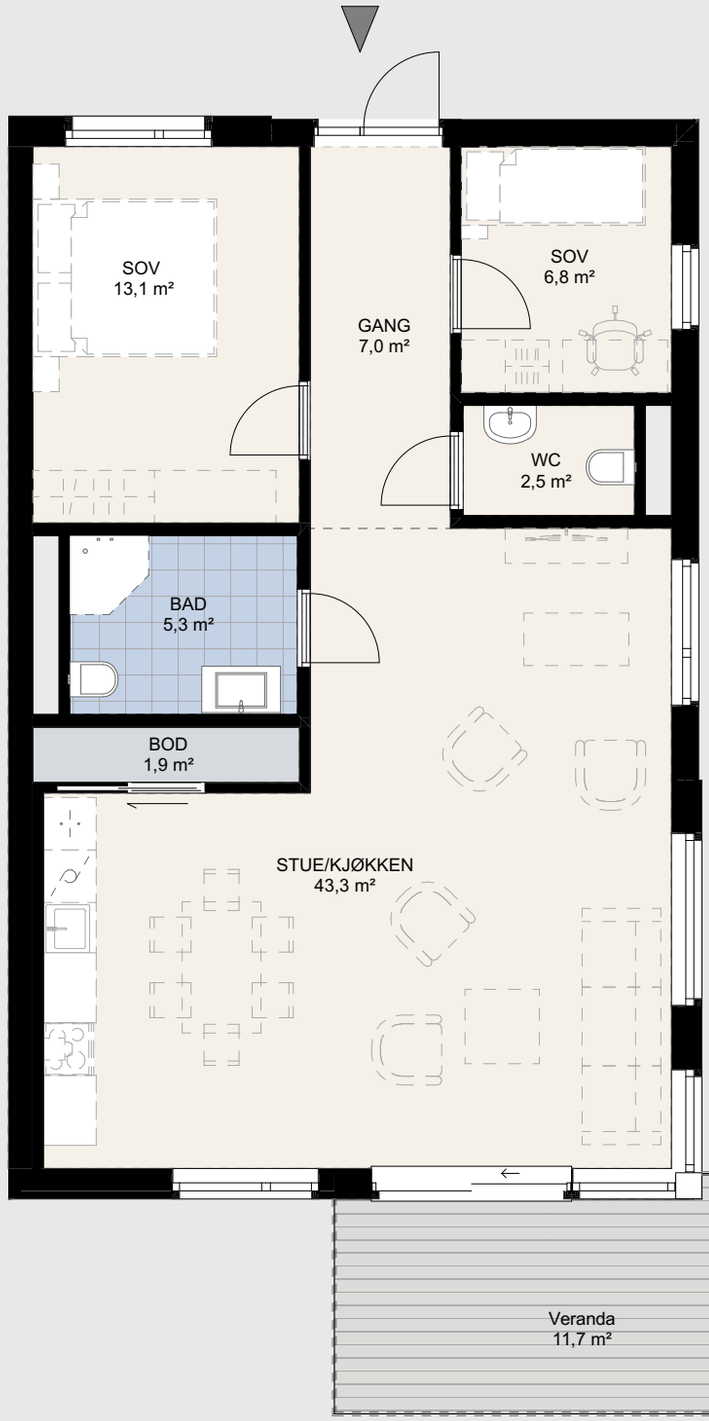


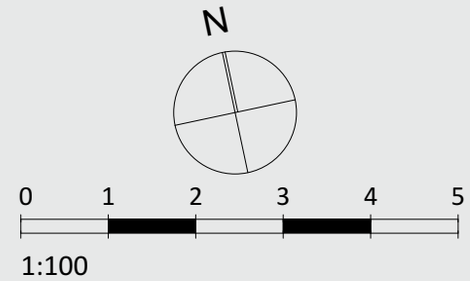


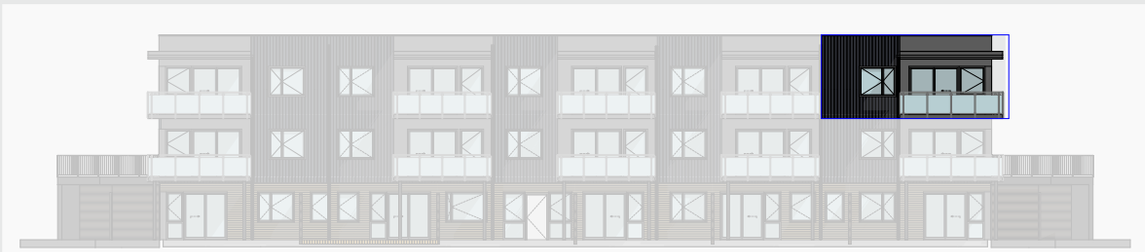
LEILIGHET :

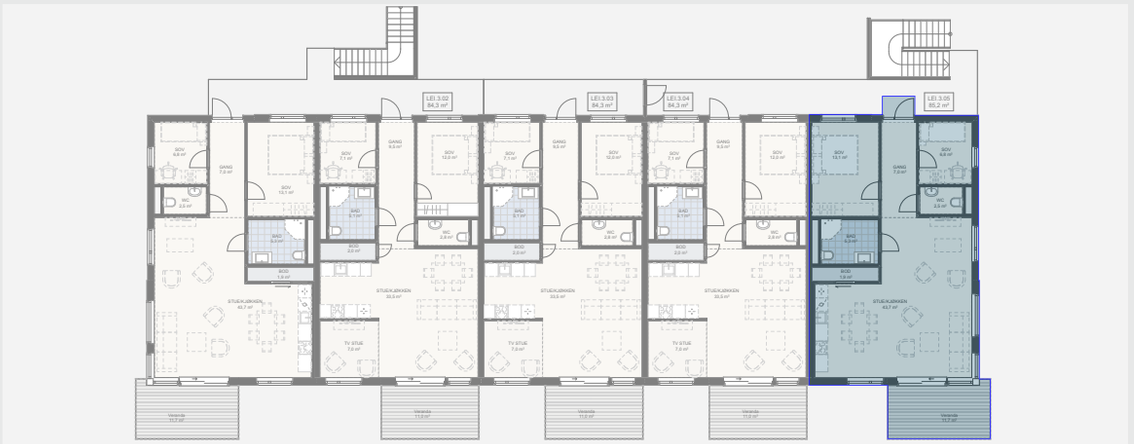
3.05

Tredje etasje	BRA: 85,2 m²	P-rom: 83,3 m²	3-roms	2 soverom	Veranda:





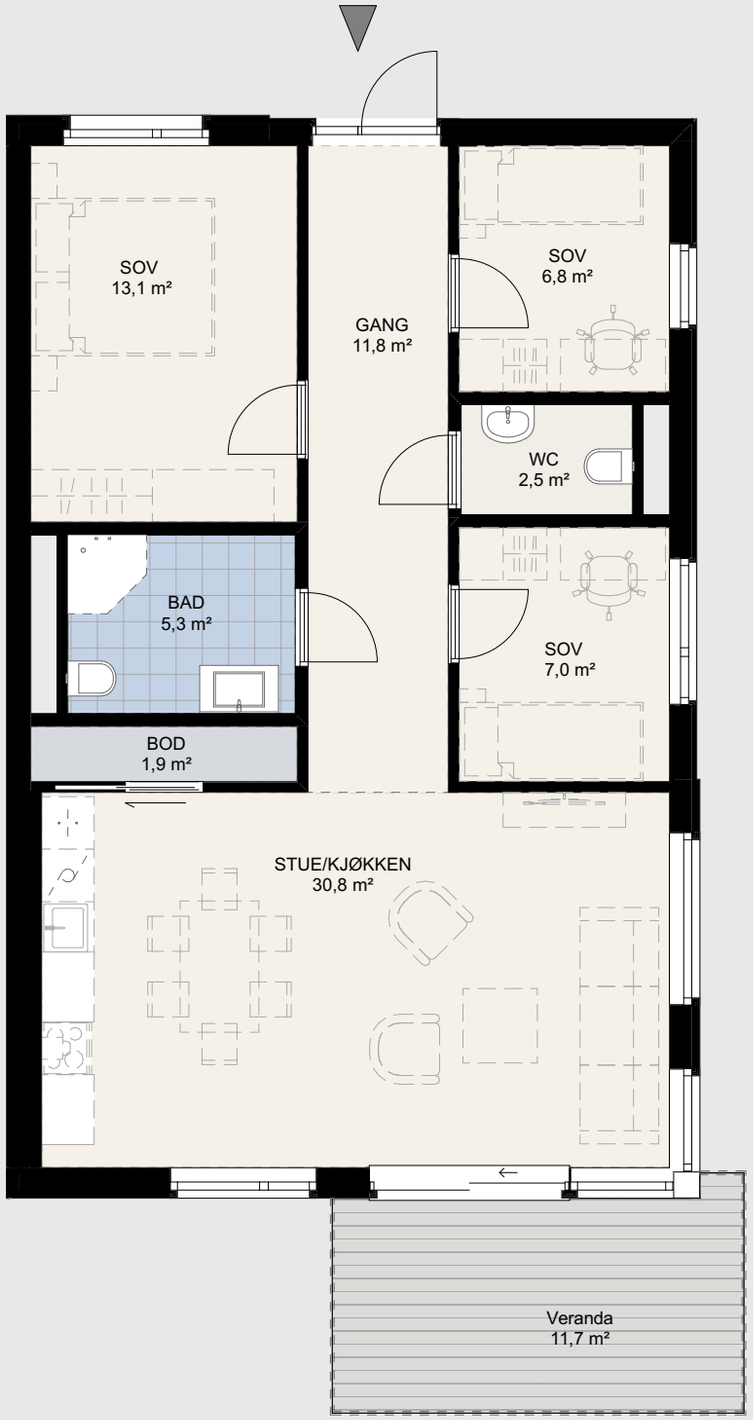


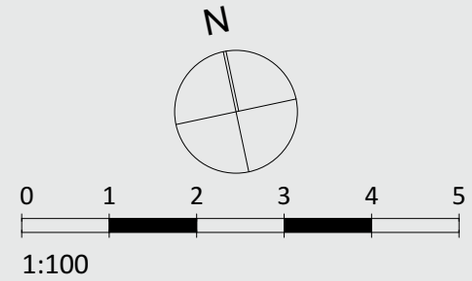


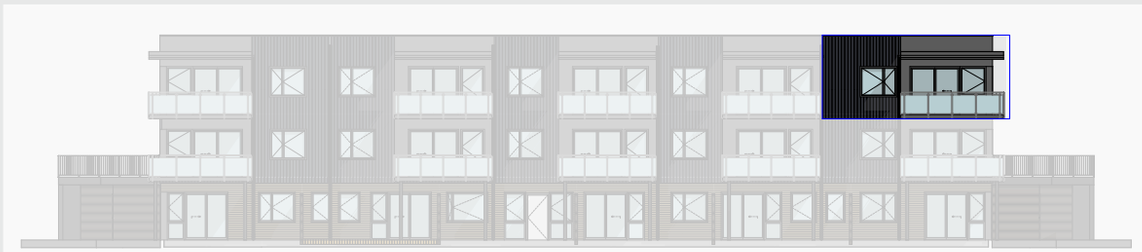
LEILIGHET :

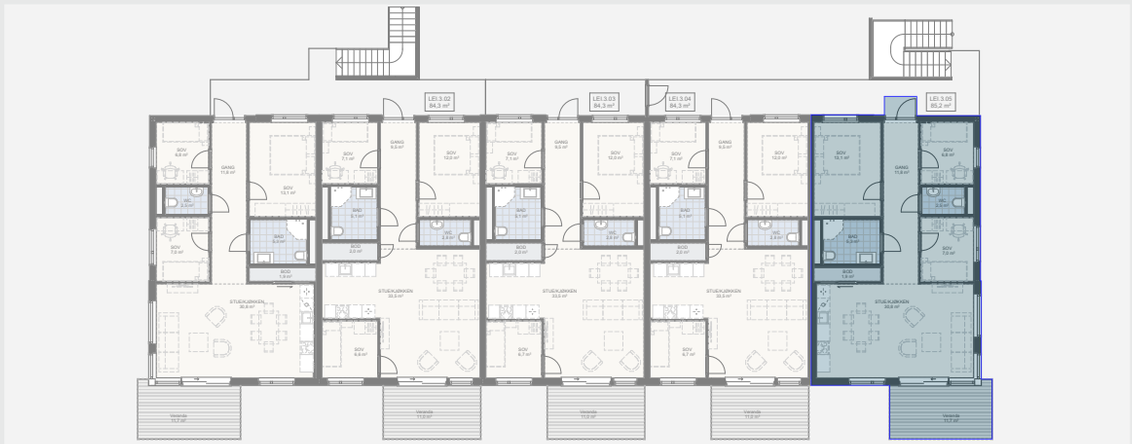
3.05

Tredje etasje	BRA: 85,2 m²	P-rom: 83,3 m²	4-roms	3 soverom	Veranda: 11,7 m²









Etasjeplaner

EIENDOM
2005

PLANTEGNING

Vedlegg salgsoppgave
EIENDOM
2005

Kostnader (som skal inndekkes av felleskostnadene) 16 - enheter - BRA	Fordeling 1150	Pr seksjon pr år	Pr brøk pr år	Sum	Pr enhet/ pr kvm
FORSIKRING 1 ÅR	Brøk		59 800		52
KABELTV-GRUNNPAKKE+INTERNETT	Pr seksjon	101 568			6 348
SNØBRØYTING	Pr seksjon	28 750			25
GRØNTAREAL	Pr seksjon	23 000			20
VAKTMESTERTJENESTER	Pr seksjon	11 500			10
STRØM FELLESAREAL	Pr seksjon	5 750			5
VEDLIKEHOLDSFOND BYGNING	Brøk		34 500		30
VEDLIKEHOLD ANNET (filterbytte)	Pr seksjon	10 400			650
FORRETNINGSFØRER	Pr seksjon	38 400			2 400
LISENSAVTALE - REGNSKAP	Pr seksjon	4 000			250
LISENSAVTALE - INTERNKONTROLL	pr seksjon	6 250			391
STYREHONORAR	Pr seksjon	10 000			625
SERVICEAVTALER ETC. (se forklaring under)	Pr seksjon	64 100			56
DRIFTSMATERIALE	Pr seksjon	8 000			7
VELFORENING	Pr seksjon	8 000			500
FINANSKOSTNADER	Pr seksjon	1 600			100
Total "husleie"		**321 318**	**94 300**	**415 618**	**30**
					Pr kvm pr mnd
Serviceavtaler m.m.					
Internkontroll el,brann,ledelys		*25 000*			
Service m.m		*5 500*			
Ventilasjon-rens av ventilasjonsanlegg		*33 600*			
Sum serviceavtaler		*64 100*			

Inntekter (innbetaling andel av felleskostnader)	BRA seksjon	Pr seksjon	Pr brøk	Sum	Pr mnd
Type A - 10 leiligheter	**85**	20 082	6 970	27 052	2 254
Type B - 6 leiligheter	**50**	20 082	4 100	24 182	2 015
Oppvarming varmt vann -a-konto pr mnd 8,- pr kvm - avregnes pr år					
Type A	**85**				680
Type B	**50**				400

VEDTEKTER
FOR SAMEIET ……..

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Navn], og har gårdsnummer [xx] og bruksnummer [xx] i [Navn] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 16 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.]

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Hver seksjon har midlertidig enerett til 1 – en – parkeringsplass på fellesarealene. Plassene er fordelt i hht vedlagt oversiktskart. Vedlegg 1.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

[*Dette avsnittet kan slettes hvis sameiet ikke har krav om tilrettelagt parkering.]*
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke

nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

2.6. Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Kostnader til forsikring og bygningsmessige vedlikehold fordeles etter brøk. Øvrige kostnader fordeles etter antall seksjoner.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er

erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller

brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
[*For sameier som har næringsseksjoner*] På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av

innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha[tre medlemmer, og 1 varamedlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og et styremedlem tjenestegjør i to år, og et styremedlem og varamedlem velges for i 1 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Kostnader (som skal inndekkes av felleskostnadene) 16 - enheter - BRA	Fordeling 1150	Pr seksjon pr år	Pr brøk pr år	Sum	Pr enhet/ pr kvm
FORSIKRING 1 ÅR	Brøk		59 800		52
KABELTV-GRUNNPAKKE+INTERNETT	Pr seksjon	101 568			6 348
SNØBRØYTING	Pr seksjon	28 750			25
GRØNTAREAL	Pr seksjon	23 000			20
VAKTMESTERTJENESTER	Pr seksjon	11 500			10
STRØM FELLESAREAL	Pr seksjon	5 750			5
VEDLIKEHOLDSFOND BYGNING	Brøk		34 500		30
VEDLIKEHOLD ANNET (filterbytte)	Pr seksjon	10 400			650
FORRETNINGSFØRER	Pr seksjon	38 400			2 400
LISENSAVTALE - REGNSKAP	Pr seksjon	4 000			250
LISENSAVTALE - INTERNKONTROLL	pr seksjon	6 250			391
STYREHONORAR	Pr seksjon	10 000			625
SERVICEAVTALER ETC. (se forklaring under)	Pr seksjon	64 100			56
DRIFTSMATERIALE	Pr seksjon	8 000			7
VELFORENING	Pr seksjon	8 000			500
FINANSKOSTNADER	Pr seksjon	1 600			100
Total "husleie"		**321 318**	**94 300**	**415 618**	**30**
					Pr kvm pr mnd
Serviceavtaler m.m.					
Internkontroll el,brann,ledelys		*25 000*			
Service m.m		*5 500*			
Ventilasjon-rens av ventilasjonsanlegg		*33 600*			
Sum serviceavtaler		*64 100*			

Inntekter (innbetaling andel av felleskostnader)	BRA seksjon	Pr seksjon	Pr brøk	Sum	Pr mnd
Type A - 10 leiligheter	**85**	20 082	6 970	27 052	2 254
Type B - 6 leiligheter	**50**	20 082	4 100	24 182	2 015
Oppvarming varmt vann -a-konto pr mnd 8,- pr kvm - avregnes pr år					
Type A	**85**				680
Type B	**50**				400

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

OMRÅDEREGULERING NR. 2011003

ROPPESTADKOLLEN

NØTTERØY KOMMUNE

Datert 29.11.2013 , sist rev 11.04.2014. Vedtatt av kommunestyret 21.05.2014

§ 1 PLANENS AVGRENSNING
Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2011003, datert 29.11.13.

§ 2 RETTSVIRKNING
Reguleringsplanens kart med bestemmelser er juridisk bindende og er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 nr. 71. Der det i det etterfølgende er vist til § er det plan- og bygningsloven det vises til med mindre annet fremgår.

§ 3 PLANTYPE
Foreliggende plan er en områdeplan. For formålsområde BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS4 kreves det detaljregulering før det kan gjennomføres større søknadspliktige tiltak.

§ 4 PLANENS FORMÅL
Planområdet er regulert til følgende formål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-BKS6)
Boligbebyggelse, blokkbebyggelse (BB1-BB2)
Lekeplass (f_LEK1 – f_LEK5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg (o_KV1, o_KV2, o_KV3, o_KV4, o_KV5 og f_KV6)
Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Gang- /sykkelveg (o_GS)
Parkering (f_P)
Annen veigrunn, tekniske anlegg (AV)

Grønnstruktur
Friområde (o_FO)

Hensynssoner
Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor planområdet er det angitt følgende bestemmelsesområder (pbl § 12-7)
Midlertidig anleggs- og riggområde

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 5.1 Plankrav
Før det gis tillatelse til større søknadspliktige tiltak innenfor felt BB1, BB2, BKS1, BKS2, BKS3 og BKS 4 skal det foreligge detaljregulering for de enkelte felt.
Detaljreguleringen skal minst inneholde utnyttelsesgrad, antall boenheter, tillatt kote-, møne- og gesimshøyde, byggegrenser, vurdering av adkomster med sikttrekanter, utomhusplan samt kommunalteknisk plan. Listen er ikke uttømmende og det kan bli stilt ytterligere krav til innhold i detaljreguleringen.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for MUA og nærlek skal tilfredsstilles.
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering skal tilfredsstilles.

§ 5.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BB1 og BB2 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS1 skal KV1, KV3, KV5, FTA1, FTA2, FTA3 og GS være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS2 og BKS3 skal KV1, KV3, KV4, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS4 skal KV1 og KV3, FTA1 og FTA2 være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS5 skal KV1, KV2 og FTA1være ferdig opparbeidet.
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor felt BKS6 skal KV6 være ferdig opparbeidet.

I tillegg skal andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner for kommunaltekniske anlegg før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 5.3 Opparbeidelse av lekeareal
Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for tiltak innenfor felt BB1 - BB2 og BKS1 – BKS6 skal det være opparbeidet nærlekeplasser ihht til godkjent utomhusplan for de enkelte felt. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen før opparbeidelse.

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS6 skal nærlekeplass være opparbeidet i felt LEK4.

Kvartalslekeplass (LEK1) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 30 boenheter innenfor planens avgrensing. Områdelekeplass (LEK2) skal være ferdig opparbeidet ihht godkjent utomhusplan/illustrasjonsplan før det gis brukstillatelse for mer enn 50 boenheter innenfor planens avgrensing. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Ved fortetting av boligområdet skal eksisterende boenheter medregnes i antall boenheter.

§ 5.1 Opparbeidelse av parkeringsplass

Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for felt BKS5 skal parkeringsplass P være opparbeidet.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både bygninger, inne- og utearealer jf. den til enhver tid gjeldende Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

§ 6.2 Frisikt
Det skal i alle kryss og adkomster være fri sikt i en høyde på 0,5m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt. Frisiktsoner er vist på reguleringsplankart.

§ 6.3 Støy
Grenseverdier gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje 1442/2012 gjøres gjeldene for områdeplanen.

§ 6.4 Klima og energi
Kommunens til en hver tid vedtatte klima- og energiplan skal legges til grunn for energispørsmål i saker etter plan- og bygningsloven.
I forbindelse med utarbeidelse av detaljplan må utbyggerne innenfor planområdet i fellesskap utrede muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. Bygninger skal legges til rette for vannbåren varme med mindre det foreligger godkjent varmeplan hvor andre fornybare energikilder benyttes.
Utbyggere skal ta kontakt med nettleverandør for avklaring av behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning.

§ 6.5 Kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 6.6 Bevaring av trær
Kollenes grønne preg skal bevares.

Alle eiketrær innenfor planområdet som har synlig hulrom eller en diameter på minst 63 cm målt 1,3m over bakken skal bevares jfr. forskrift av 12.mai 2011 om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Bevaringen gjelder også trærnes rotsystem i en omkrets tilsvarende trekronens diameter. Eventuell felling av eiker kan i helt spesielle tilfelle godkjennes av kommunen etter en konkret utredning og vurdering.

Andre større, eksisterende trær innenfor planområdet skal søkes bevart. Det er ikke tillatt å felle trær før det foreligger tillatelse til felling etter godkjent utomhusplan.

§ 6.7 Grunnforhold
Områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal ikke bebygges før det foreligger dokumentasjon på den geologiske stabiliteten for området som helhet er tilstrekkelig.
Fundamentering skal utføres ihht anbefalt prosedyre i Reinertsens geotekniske notat av 29.11.2013. Nye boliger skal sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht til de til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK).

§ 7 EIERFORHOLD OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Hjemmelen for f_LEK3 skal knyttes til eiendommene innenfor BB1 og BKS1 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK5 og f_P skal knyttes til eiendommene innenfor felt BKS5 samt seinere eiendommer utskilt fra disse. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemlene for f_LEK1 og f_LEK2 tilfaller samtlige eiendommer innenfor planområdet. Eierskapet og vedlikeholdsansvar skal tinglyses på eiendommene.

Hjemmelen for KV6 tilfaller eiendommene innenfor BKS6, bnr. 40 gnr. 83, bnr. 46 gnr. 356 og bnr. 40 gnr. 135 samt seinere eiendommer utskilt fra disse.

§ 8 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 8.1 Bolig (BB1 - BB2, BKS1 – BKS6 og B1 – B2)

8.1.1 Fellesbestemmelser
*Byggehøyd*e
Det tillates ikke bygninger med høyde på overkant gulv 1. etasje over kote + 38.

Estetikk
Det skal stilles høye arkitektoniske og estetiske krav til ny bebyggelse. Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal bygninger og anlegg utformes slik at det ved volumoppbygging, materialbruk, farger og detaljering oppnås høy estetisk kvalitet og et helhetlig preg i byggeområdet. Garasjer, carport og boder skal tilpasses bolighusets form, takform, materialbruk og farge. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

Terrengbehandling
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes.

Utomhus og lek
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og lek skal tilfredsstilles.
Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Det skal utarbeides utomhusplan for nærlekeplassene som

viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:

- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning
- trafikksikker atkomst
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

Nærlekeplass kan anlegges i tilgrensende boligfelt såfremt de ligger i umiddelbar nærhet til tilhørende boliger og såfremt kommunen finner løsningen akseptabel. Areal til lekeplass kommer da i tillegg til øvrig areal til lekeplass innenfor feltet og generelle krav til lekeplassen skal oppfylles.

Avkjørsel
Til søknad om tillatelse skal det vedlegges avkjørselsplan ihht kommunens gjeldende veileder for utforming og bygging av avkjørsel. Avkjørselplanen skal godkjennes samtidig med søknad om tillatelse til tiltak.

§ 8.1.2 Bolig (BB1)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 42
I tillegg til nærlekeplasser i felt BB1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BB1 i felt LEK3.
Samlet areal til nærlekeplasser for felt BB1 i felt BB1 og LEK3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.

§ 8.1.3 Bolig (BB2)
Det tillates oppført blokkbebyggelse, terrassert bebyggelse og rekkehus.
Maksimal byggehøyde er kote + 40

§ 8.1.4 Bolig (BKS1 og BKS2)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.
I tillegg til nærlekeplasser i felt BKS1 skal det opparbeides nærlekeplasser for felt BKS1 i felt LEK3. Samlet areal til nærlekeplasser for felt BKS1 i felt BKS1 og LEK 3 skal tilfredsstille gjeldende kommuneplans bestemmelser for lek.
Maksimal byggehøyde er kote + 44
Maksimal byggehøyde er 8,0 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
Maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjenomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.5 Bolig (BKS3 og BKS4)
Det tillates oppført rekkehus, kjedete boliger og flermannsboliger.
Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

§ 8.1.6 Bolig (BKS5 og BKS 6)
Det tillates oppført rekkehus og flermannsboliger, maksimalt ti boenheter innenfor felt BKS6 og maksimalt seks boenheter innenfor felt BKS5..
Nærlekeplass for felt BKS6 skal anordnes i felt LEK4. Kommuneplanens til enhver tid gjeldene bestemmelser for MUA, lek og parkering skal oppfylles.

Tillatt maksimal byggehøyde er 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
Tillatt maksimal gesimshøyde er 6,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
For bebyggelse med flate tak er maksimal gesimshøyde 7,0m. For bebyggelse med pulttak er maksimal høyde på høyeste gesims 7,5m og maksimal høyde på laveste gesims 6,5m.

Krav om dokumentasjon:
Søknad om rammetillatelse/tillatelse skal inneholde:
Situasjonsplan.
Utomhusplan etter angitte krav under.
Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.
Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng .
Visualiseringer / fotomontasjer/modell som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse.

I søknaden om tiltak skal gesims- og mønehøyder angis med kotetall sammen med høyder for både eksisterende og planlagt terreng.

Ved søknad om ramme-/ett-trinnstillatelse for bolig skal det vises plassering av garasje. Dette gjelder selv om det ikke er aktuelt å bygge garasje samtidig. Garasjer skal oppføres innenfor viste byggelinjer.

Utomhusplan:
Ved søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse skal det innsendes en detaljert utomhusplan i 1:200/1:500 for opparbeiding av ubebygd areal.
Planen skal vise eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse med mer.
Videre skal planen vise kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer, avkjørsler, gangatkomster, parkering, sykkelparkering, boder, eksisterende og fremtidig terreng, beplanting og vegetasjon, gjerder/forstøtningsmurer, utforming av oppholds- og lekeareal med møblering og belysning, eventuelle støyskjermende tiltak samt utvendige renovasjonsløsninger.
Hentested for renovasjon skal ikke ligge lengre unna regulert veg enn 15 meter. Tilgrensende arealer avsatt til lek og grønnstruktur på reguleringsplankartet skal tas med i utomhusplanen.
Utomhusplanen skal redegjøre for lokal overvannshåndtering, jfr. § 6.10..

For felt BKS6 skal utomhusplanen også vise og sikre fremføringstrase for vann-, avløps- og overvannsledninger for felt BKS4.

Utomhusplanen skal godkjennes sammen med søknad om ramme- /ett-trinnstillatelse.

Avkjørsel:
BKS5 skal ha avkjørsel fra KV2 i øst og ihht godkjent avkjørselsplan.
BKS6 skal ha avkjørsel fra Skallestadveien i øst via KV6 og ihht godkjent avkjørselsplan.

§ 8.1.7 Bolig (B)
Felt B gis samme bestemmelser som tilgrensende boligformål.

§ 8.2 Lekeplasser (LEK 1 – LEK5)

§ 8.2.1 Fellesbestemmelser
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for lekeplasser skal tilfredsstilles. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplasser skal sikres med gjerde mot trafikkområde. Kvartalslekeplass 2 kan etableres som utvidelse av eksisterende lekeplasser. Areal for Kvartalslekeplass 2 kan fordeles innenfor felt LEK1, LEK2 og LEK3 så fremt bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan til sammen oppfylles for de tre feltene.
Det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte. Anlegg og utstyr skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Det skal utarbeides utomhusplan for lekeplassene som viser arrondering av terreng, lekeutstyr og beplantning m.m.

Kvalitetskrav:
- etableres slik at det er gangavstand mellom tilhørende boliger og lekeplass.
- tilrettelegges for barn i alle aldre og skal være egnet for ulik lek.
- gi mulighet til kreativitet og utfoldelse.
- for uteoppholdsareal med krav om universell utforming vises til TEK § 8-4.
- solrik beliggenhet, skjermet mot vind og støy fra trafikk og lignende.
- skjermet mot forurensning, trafikkfare og annen miljøbelastning.
- trafikksikker atkomst.
- legges i tilknytning til turdrag/stier /smett eller andre grøntområder.
- arealer brattere enn 1:5 og arealer som er smalere enn 10 m skal ikke medregnes, men kan komme i tillegg.

§ 8.2.2 Kvartalslekeplass (f_LEK1)
Innenfor felt LEK1 skal det etableres kvartalslekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Det skal tilrettelegges for ball-lek og andre arealkrevende aktiviteter.

§ 8.2.3 Områdelekeplass (f_LEK2)
Innenfor felt LEK2 skal det etableres områdelekeplass ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan. Deler av områdelekeplassen skal tilrettelegges for lek i naturlig terreng.

§ 8.2.4 Lekeplass (f_LEK3)
Innenfor felt LEK3 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS1 og BB1 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.5 Lekeplass (f_LEK4)
Innenfor felt LEK4 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 6 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 8.2.6 Lekeplass (f_LEK5)
Innenfor felt LEK5 skal det etableres nærlekeplass for felt BKS 5 ihht bestemmelser og retningslinjene i den til en hver tid gjeldende kommuneplan.

§ 9 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 9.1 Fellesbestemmelser
Skjæringer, fyllinger, forstøtningsmurer og andre terrenginngrep skal være vist på byggeplan for veg når avvik fra opprinnelig terreng er større enn 0,5 meter. I offentlig veigrunn inngår areal fra fyllingsfot til skjæringstopp jfr. Nøtterøy kommunes veinorm kap. 5.4.

§ 9.2 Eierforhold
Offentlige veger er angitt på plankartet. Øvrig veger er private.

§ 9.3 Kjøreveg (o_KV1 – KV5 og f_ KV6)
Arealet er avsatt til veiformål.

§ 9.4 Fortau (o_FTA1 – o_FTA3)
Arealet er avsatt til fortau.

§ 9.5 Gang-/sykkelveg (o_GS)
Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg.

§ 9.6 Annen veggrunn (AV)
Annen veggrunn er avsatt til veggrøft og snøopplag. Annen veggrunn langs offentlig veg er offentlig, annen veggrunn langs privat veg er privat.

§ 10 GRØNNSTRUKTUR

§ 10.1 Friområde (FO)
FO skal være offentlig og benyttes for allmenn ferdsel.
Innenfor felt FO kan det etableres tursti fra nord til sør gjennom området som forbindelse til eksisterende turstier i sør.
Det tillates normal skjøtsel av friområdet.

§ 11 HENSYNSSONER

§ 11.1 Sikringssone, frisikt
Innenfor frisiktsonen tillates ikke etablert bebyggelse, anlegg, vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebaners plan.

§11.2 Båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner
Innenfor båndleggingssonen gjelder kulturminnelovens bestemmelser. Tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme kulturminnet tillates ikke uten at det er gitt særskilt tillatelse til dette fra kulturminnemyndighetene. Skjøtsel skal foregå i henhold til kulturminnelovens bestemmelser.

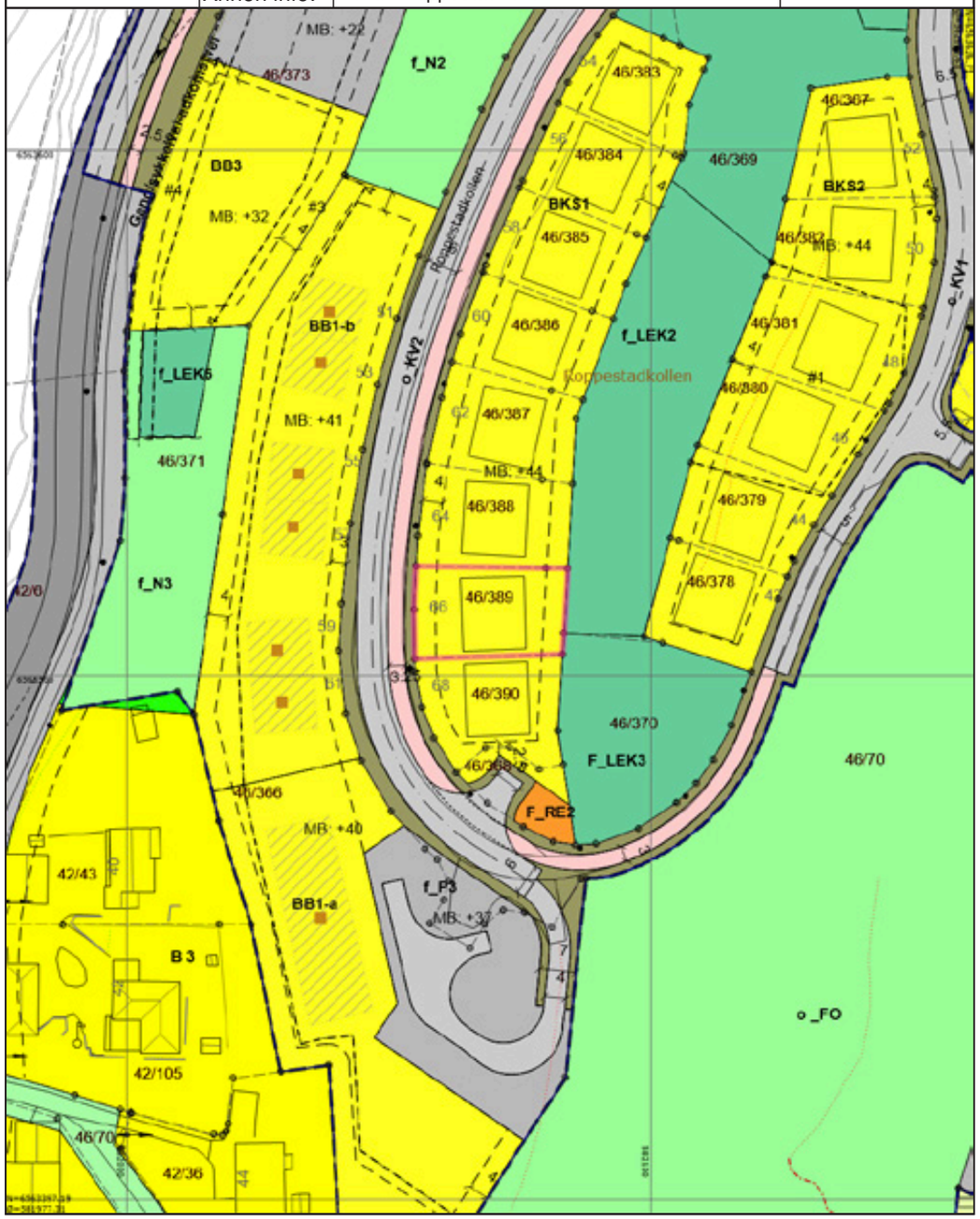
§ 12 BESTEMMELSESOMRÅDE (#1)
Bestemmelsesområdet kan i anleggsperioden benyttes som mellomlagring av alle typer masser og materialer. Det kan også benyttes som midlertidig anleggsområde. Etter avsluttet anleggsperiode opphører midlertidig reguleringsformål og området istandsettes.

Færder kommune

Reguleringsplaner

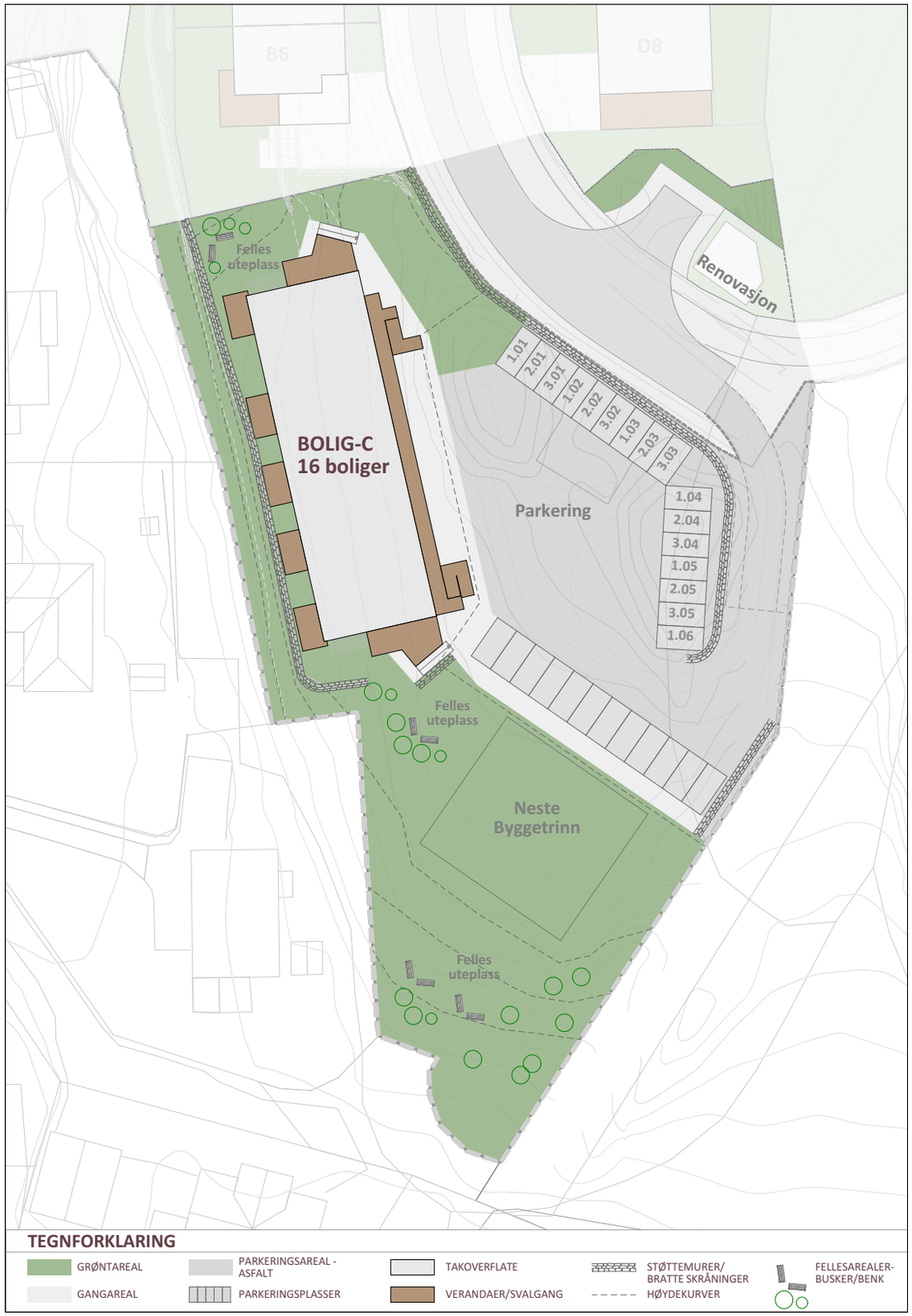
Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 389	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Roppestadkollen 66 3138 SKALLESTAD			
Annen info:	Del av Roppestadkollen			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Terrengform
- Vegnavn
- Flaggstang
- MurLoddrett
- Hekk
- AnnetGjerde
- Steingjerde
- Stolpe
- Gatelys
- Naturverngrense
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Gang- og sykkelvegkant
- Sti/traktorveg med belysning
- Sti
- Vegdekkekant
- Vegkantavkjørsel
- Bolig
- Garasje og uthus
- Godkjente byggetiltak
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig bygg - undervisning
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Naturvernområde
- Bestemmelsesområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Naturområde
- Friområde
- Høydekurve



Trenger du hjelp med finansieringen på Roppestadkollen?

Bjørnar Ottesen er rådgiver i SpareBank 1 Sørøst-Norge, og har god kjennskap til prosjektet.

Ta gjerne kontakt med Bjørnar for rådgivning og hjelp til finansiering.

Bjørnar Ottesen
Rådgiver personmarked
SpareBank 1 Sørøst-Norge

Bjornar.Ottesen@sparebank1bv.no / 980 45 285

SpareBank 1 SØRØST-NORGE

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

NOTATER

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Roppestadkollen 63, 3138 Skallestad Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

_____

_____

EVENTUELLE FORBEHOLD:

_____

_____

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

_____

_____

_____

_____

_____

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6.Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Jesper Snekkestad

Henning Grødem
Partner/ Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 90 85 25 27 / 97 63 27 28
Epost jesper@z-eiendom.no henning@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Org.nr: 988 024 082