



EIENDOM
2005



Engåstoppen 19, 21, 23 - Nøtterøy - Engåstoppen

Engåstoppen 19-25, 3140 Nøtterøy

Prisantydning: kr 6 150 000,- til 6 250 000,- + omk.

Primærrom: 129 kvm

BRA: 134 kvm

Eiendomstype: Rekkehus (Illustrasjonsfoto)



*“Strekker meg
alltid det lille
ekstra for kunden”*

Jens Erik Wesenberg
Eiendomsmegler MNEF
Epost: jenserik@z-eiendom.no
Mobil: 902 30 110

Har lang erfaring, jobbet i bransjen siden 1993. Selger alle typer eiendommer som eneboliger, alle typer leiligheter, hytter, småbruk og prosjekterte boliger.

Kundene omtaler meg som lett tilgjengelig, flink på oppfølging, effektiv, rådgivende, nøye, strukturert, blid og imøtekommende.





ILLUSTRASJONSFOTO

KORT OM EIENDOMMEN

4 innholdsrike og moderne boliger i rekke. 1 SOLGT!
0 % FORSKUDD! 4 soverom. 2 bad. Vaskerom.
Garasje. Bod. Privat hage!

Oppdragsnummer	2239089 Gnr.: 80, Bnr.: 66 i Færder kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Engåstoppen 19-25, 3140 Nøtterøy
Prisantydning	6 150 000,-
Omkostninger	26 369
Totalpris inkl. omk.	6 176 369,-
P-rom/BRA	129 kvm/134 kvm
Antall soverom	4
Tomteareal	Andel av 1873 kvm.
Eierform tomt	Eiet tomt
Boligtype	Rekkehus
Eierform	Selveier





BRATTÅS SKOLE

NÆROMRÅDET

ILLUSTRASJONSFOTO





ILLUSTRASJONSFOTO





NÆROMRÅDET



Romskjema Engåstoppen 19,21,23,25

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	FØRING /LISTER	SANITÆR	VENTILASJON	ELEKTRO	ANNET
VINDFANG	Flis	Malt gips	Malt gips	Listefri overgang Vegg/tak			Varmekabel	Ytterdør Diplomat Laila med glass
GANG/ TRAPP	9,5 mm laminat	Malt gips	Malt gips	Foringer innv. dører Furu hvitmalt		Balansert ventilasjon		Trapp Furu Hvitlakkert/beiset
STUE/ KJØKKEN	9,5 mm laminat	Malt gips	Malt gips	Gulv/karm:10x58 mm. Slett hvitmalt	Blandebatteri, opplegg for vask og oppvaskmaskin	Balansert ventilasjon	Downlighits, Integrerte hvitevarer	Peisovn og stålpipe. Kjøkken fra Aubo
SOVEROM	9,5 mm laminat	Malt gips	Malt gips			Balansert ventilasjon		
Bad U etg.	Flis	Flis	Malt gips	Taklist: 21x34 mm rundkant hvitmalt	Baderoms møbel m/speil og lys, Dusjhjørne, toalett	Balansert ventilasjon	Varmekabel	
BAD 1 etg	Flis	Flis/ Malt gips	Malt gips	Foringer innv. Vindu og dører hvitmalt Gulv/ karm: 10x58 mm. Slett hvitmalt	Baderoms møbel m/speil og lys, Dusjhjørne, toalett	Balansert ventilasjon	Varmekabel	
VASKEROM	Flis	Malt gips	Malt gips	Taklist: 21x34 mm rundkant hvitmalt	utslagsvask på bærejern m/ batteri. Opplegg vaskemaskin	Balansert ventilasjon.	Varmekabel	
BOD/ TEKNISK	Flis	Malt gips	Malt gips		Rør i rør skap. V.v.b	Ventilasjons aggregat.		
UTV. BOD	U- Behandlet Betong	Synlig Bindingsverk	Synlig Bjelker	Ingen				Ytterdør bod Diplomat Rose

OPPDRAKSNUMMER

2239089

TYPE BOLIG

Rekkehus

EIER

Tønsberghus eiendom as v. Trond Bakken Johannessen

ADRESSE

Engåstoppen 19-25
3140 Nøtterøy

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i FINN-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

BELIGGENHET

Fint beliggenhet i et hyggelig, nyetablert og barnevennlig boligområde på populære Engåstoppen. Gode solforhold fra morgen til kveld. Engåstoppen er et meget barnevennlig boligstrøk, med helt ny lekeplass og gåavstand til skole og barnehage. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra busstopp rett nedenfor boligfeltet, og ny gang- og sykkelsti. Rett i nærheten har man fine turområder i skog og mark samt sjøen med strender og båtliv. Det er også kort vei til butikk og øvrige servicetilbud.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Det vises til selgers leveransebeskrivelse for nærmere beskrivelse av konstruksjon.

INNHold

Boligene er 134 kvm bruksareal over 2 plan, med gjennomtenkte og smarte løsninger.

Hovedetasje

I boligens 1. etasje har man en romslig, flislagt entré med varmekabler, et delikat design-kjøkken fra Aubo, med åpen løsning mot stue. Her er det plass til flere soner, som spisestue og sofagruppe. I samme etasje er det også et

lekkert bad med varmekabler, og et soverom. Soverommet kan alternativt brukes som en ekstra TV-stue, lekerom eller kontor.

Underetasje

I underetasjen har man tre soverom, hvor master soverom har en romslig garderobe. God plass til seng og garderobe på alle soverommene. Lekkert flislagt bad og et eget praktisk vaskerom, med varmekabler i begge rom. Teknisk rom og bod samt en romslig trappegang med plass under trappen til ekstra oppbevaring eller lekeplass til barna. Utgang fra master soverom til solrik uteplass med overbygg. Herfra har man direkte adkomst til sin egen, private hage.

Utendørs

Utendørs har hver bolig sin egen solrike hage, garasje plass med elektrisk port og en romslig bod i tilknytning til inngangspartiet. Gårdsplassen leveres ferdig asfaltert, og hagen leveres ferdig planert, tilsådd med plenfrø. I tillegg til garasje plass, har hver bolig en utvendig biloppstillingsplass.

ANTALL ROM

Oppholdsrom: 1, Soverom: 4, Bad: 2

AREALER

Underetasje: 66,2 kvm (BRA)

Hovedetasje: 66,7 kvm (BRA)

Totalt innendørs areal er 133,9 kvm (BRA)

Totalt areal, inkludert terrasse og bod: 159,5 kvm (BRA).

Totalt areal, inkludert garasje plass: 177,8 kvm (BRA).

Oppgitt areal er angitt ved BRA og P-rom. Det tas forbehold om mindre avvik. Selger forbeholder seg retten til å kunne foreta mindre omdisponeringer internt i boligen da arealer på tegninger er basert på foreløpige beregninger forut for detaljprosjektering og at dette evt. kan påvirke angitt totalareal.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA).

OM BOLIGENE

Velkommen til Engåstoppen 19, 21 og 23. Boligene ligger sentralt og attraktivt til, rett ved Brattås.

Prosjektet består av 4 boliger i rekke med felles garasjeanlegg på tomten. Hver bolig har en garasje plass samt en utendørs oppstillingsplass. Det blir asfaltert gårdsplass og privat hage til hver bolig.

Boligene blir levert innflyttingsklare, hvor den innvendige standarden vil bære preg av tidsriktig materialbruk, god teknisk standard og funksjonelle løsninger.

Dette er et spennende boligprosjekt hvor løsningene er nøye gjennomarbeidet av den anerkjente husleverandøren, Idéhus. Boligene bygges av Tønsberghus eiendom AS som er en del av Zeiner bolig Håndverk AS.

- Moderne arkitektur
- Sentral beliggenhet nær skole og barnehage
- Luftige og lyse boliger
- Privat hage
- 2 biloppstillingsplasser
- Interiør og planløsning utarbeidet i samarbeid med Idéhus
- Naturskjønne omgivelser i et nyetablert boligområde.

STANDARD

Topp moderne familiebolig, hvor planløsning og materialvalg er nøye gjennomtenkt. Boligene har store vindusflater med gode lysforhold og egen terrasse og private hage.

Her får du alle kvaliteter du bør forvente i en helt ny bolig. Gulv med høytrykks laminat, elegante baderom med fliser, kjøkken med innredning fra Aubo og hvitevarer fra Electrolux. Man har også mulighet for å gjøre egne tilvalg og tilpasse boligen etter egne preferanser. Tilvalg avtales mellom utbygger og kjøper. Se nærmere beskrivelse under «tilvalg/endringsarbeider».

Boligen blir levert innflyttingsklar, med gjennomarbeidet og stiltilpasset eksteriør og interiør. Den innvendige standarden har tidsriktig materialbruk, god teknisk standard og funksjonelle løsninger.

Kjøper oppfordres til å vurdere beliggenhet i forhold til

terreng, solforhold, utsiktsforhold og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse mv. før avtaleinngåelse.

Boligen leveres etter Teknisk forskrift 2017 (TEK17).

Det henvises til leveransebeskrivelse for mer spesifikke detaljer om boligens standard og utførelse.

PARKERING

Det medfølger en halvpart av en dobbel garasje, som betyr én oppstillingsplass i garasje og én utvendig biloppstillingsplass.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 1 873 kvm, Eierform: Eiet tomt

Eiendommen oppføres på gnr. 80, bnr. 66 i Færder kommune. Hver bolig blir seksjonert, og vil få sitt eget seksjonsnummer.

Tomtearealet er estimert og kan avvike. Et eventuelt arealavvik for tomten aksepteres av kjøper. Eiendommens oppgitte areal er iht. dagens tomtegrenser/matrikkelkart avgitt fra Færder kommune.

Det gjøres oppmerksom på at det antas å bli gjort mindre grensejusteringer og derav avvik i tomtestørrelse for å tilpasse prosjektering av eiendommen.

TOMT OG HAGE

Det skal bygges fire boliger i rekke på tomten, og hver bolig har eksklusiv bruksrett til egen hage. Innkjøring, garasje og avfallssystem er fellesareal.

Hagen blir tilsådd med gressfrø, og gårdsplassen og parkeringsareal blir asfaltert. Det tas forbehold om at selger kan bestemme endelig utforming på fellesarealene. Utomhusplan i prospektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som et nøyaktig kart, men en illustrasjonsskisse for utearealets planlagte opparbeidelse. Det tas videre forbehold om endringer som følge av påbud/krav fra offentlige myndigheter.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt, da dette bl.a. vil avhenge

av årstid/sesongmessige forhold. Det må derfor påregnes at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på overtagelsestidspunktet.

BARNEHAGE OG SKOLER I OMRÅDET

Boligene på Engåstoppen ligger sentralt til, med gangavstand til Brattås skole- og barnehage. Godt kollektivtilbud med hyppige avganger fra busstopp rett nedenfor boligfeltet, og ny gang- og sykkelsti.

VEI, VANN OG AVLØP

Det er opparbeidet adkomstvei inn på området fra Strengsdalsveien. Boligene blir tilkoblet det offentlig vann- og avløpsnett.

FERDIGATTEST

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en god stund etter overtagelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtakelsen mot midlertidig brukstillatelse.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart og bestemmelser er vedlagt.

PRISANTYDNING

6 150 000,- - 6 250 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

6 150 000,- (Prisantydning)

25 000,- (Dokumentavgift av tomteverdien)

199,- (Pantattest)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

26 369 (Omkostninger totalt)

6 176 369,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Innbetalingen anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Anmodning om innbetaling vil bli sendt ut fra oppgjørsmegler. Anmodning vil ikke bli sendt ut før etter at selgers forbehold er innfridd/slettet - og garanti iht. § 12 i bustadoppføringsloven er stilt. Kjøper plikter ikke å innbetale forskudd eller noe vederlag før § 12 garanti er stilt. Ved forsinket betaling med mer enn 30 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Innbbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset. Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 10 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift.

ENERGIMERKING

Utbygger skal oppgi energimerke og farge på grunnlag av prosjekteringen av bygget, og senest før overtagelse 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.

FORSIKRING

Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtagelse, deretter må kjøper selv forsikre boligen.

FORMUESVERDI

Fastsettes normalt av Skatt Sør i etterkant av ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av hvorvidt eier benytter boligen som sin primærbolig (folkeregistrert adresse) eller sekundærbolig, hvorav sistnevnte vil få en høyere ligningsverdi (opp mot 90 % av markedsverdi) enn

primærbolig (normalt 25-30 % av markedsverdien).

Se mer info på Skatteetatens hjemmeside.

KOMMUNALE AVGIFTER

Størrelsen på kommunale avgifter er ikke fastsatt ennå da boligene ikke er bygget og seksjonert. Færder kommune fastsetter endelige kommunale avgifter og det tas derfor forbehold om størrelse på dette. Kommunale avgifter faktureres direkte til enhver kjøper fra kommunen.

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.

SOLGT IHT. BUSTADOPPFØRINGSLOVEN

Eiendommen selges iht. 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. Bustadoppføringslova 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

TILVALG/ ENDRINGSARBEIDER

Det vil være mulig å avtale endringer/tilvalg. Merkostnader vedrørende endringer/tilvalg og administrasjon av dette, vil bli belastet kjøper. Det vill legges på 30 % påslag på utbyggers priser for materialer og 20% påslag på underleverandørers priser for tilleggsbestillinger/ endringer. Det vil i tillegg bli lagt til et endringsgebyr for hver tilleggsbestilling/ endring, pålydende kr. 2 500,- Det er kun mulig med endringer innendørs på følgende:

- Overflater på flis, gulv, dører og tilvalg/endringer på kjøkken, baderominnredning
- EL-installasjoner som spotter, stikk, utelys
- Sanitært utstyr som wc, dusjvegger, møbel og garnityr.

Alle endringer skal leveres og utføres fra prosjektets leverandører. Det er ingen mulighet for å flytte på plasseringer av teknisk og sanitært opplegg som f.eks. oppvaskmaskin, komfyr, kum, vask, toalett, dusj. Alle endringer/tillegg skal bestilles så snart som mulig etter kontraktsignering. Etter byggestart vil det være begrenset mulighet for endringer og tilvalg. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse, eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. 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.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI. Kjøper vil være ansvarlig for selgers merkostnader/tap ved avbestilling.

For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggestart er det avtalt et standard avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen.

For avbestilling etter byggestart vises til bustadoppføringslova §§ 52-54. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

GEBYR TIL SELGER VED EVENTUELT VIDERESALG

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtagelse, vil det påløpe et gebyr fra Selger på kr. 30.000, - inkl. mva. for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres/ innkreves av selger.

Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

FORBEHOLD OM REALISERING AV PROSJEKTET

Selger tar forbehold om at 50 % av prosjektet må selges før bygging besluttet. Selger tar forbehold om byggelånsfinansiering og igangsettingstillatelse i samsvar med søknad. Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen 30.06.2024. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Ved eventuell senere avklaring endres ferdigstillestidspunkt/innflytningstidspunkt tilsvarende. Kjøper kan innen en-1-uke etter 30.06.2024 skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/ slettet sine forbehold. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få tilbakebetalt evt forskuddsinnbetalinger, samt opptjente renter på klientkonto. Utover dette har selger intet ansvar ovenfor kjøper.

ØVRIGE FORBEHOLD

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den

endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av leveransebeskrivelse, situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres forøvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte boliger. Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne dette. Kjøper aksepterer at selger kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

SEKSJONERING

Eiendommen blir seksjonert slik at hver enebolig får hvert sitt eget seksjonsnummer. Det blir en selveiet tomt med felles vei og garasjeanlegg, men de fire boligene vil få eksklusiv bruksrett til egen hage.

BUDGIVNING

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

FINANSIERING

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

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler. 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.

OVERTAGELSE

Ferdigstillelse av prosjektet og innflytting beregnes å skje ca. 18 - 24 måneder etter at selgers krav til forhåndssalg er innfridd og det er vedtatt byggebeslutning, men dette er ikke bindende for selger.

Eksakt angivelse om ferdigstillelse blir meddelt kjøper straks forbehold om forhåndssalg er opphevet og selger har vedtatt byggebeslutning av prosjektet. Selger fastsetter da en overtagelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3-tre-måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Seksjonen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Selger vil senest

10 uker før ferdigstillelsen gi kjøper skriftlig meddelelse om eksakt overtagelsesdato som skal ligge innenfor perioden som varsles etter opphør av salgsforbehold, ref. ovennevnte avsnitt.

Kjøper skal overta seksjonen ved overtagelsesforretning. Selger kan kansellere inngått avtale, dersom:

- Kravet til forhåndssalg ikke blir oppnådd.
- Selger ikke får igangsettelsestillatelse og/eller nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter
- Styret i Zeiner Bolig håndverk AS fatter vedtar om å ikke igangsette bygging, og derav gjennomføring av kontrakten.

Selgers frist for å kansellere kontrakten og gjøre ovennevnte forbehold gjeldende er fastsatt til 30.06.2024.

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.

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 utomhusarealer.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, sammenføring, seksjonering eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på kjøper.

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.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

1. ETASJE



2. ETASJE



DOKUMENTER

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

Vedlegg til kontrakt:

GENERELT

Boligen vil bli oppført iht. kravene i TEK 17. KONSTRUKSJON. Bygningen utføres med Klimakonstruksjon/bærekonstruksjon i tre/mur. Grunnmur utføres med pusset isoblokk, fasadeveggene utføres med bindingsverk isolert med mineralull. Utvendig kledd med liggende kledning kombinert med fasadeplate og innvendig kled med gips. Takkonstruksjon utført i tre som kompaktak med overliggende isolering med 1:40 fall og tekket med undertak av takfolie. Takrenner og beslag i plastbelagt/pulverlakkert stål.

Illustrasjoner i tegninger er kun ment som forslag. Enkelte av disse illustrasjoner inngår ikke i leveransen, sånn som møblering, farger, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.. Vindusplasseringer kan avvike noe fra planer, som følge av bl.a. arkitektoniske utformingene av bygget.

Beskrivelsen sammen med avtaletegninger vil være dokumenter i avtalen og i den enkelte byggesak. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegninger en i leveransebeskrivelse, gjelder alltid leveransebeskrivelsen foran tegninger. Ved avvik mellom illustrasjoner, prospekt/annonse og denne leveranse-beskrivelsen, gjelder alltid leveransebeskrivelsen foran illustrasjoner, prospekt/annonse. Der det er avvik mellom avtaletegning i målestokk 1:100 og katalogtegning er det avtaletegning som gjelder.

Tegningene som foreligger er søknadstegninger 1:100 det vil være behov for komplett prosjektering /Arbeidstegninger, disse tegningene/prosjektering er med i vår leveranse. Tønsberg Eieendom AS kan i byggetiden vederlagsfritt bruke huset til visning for våre kunder. Likeledes kan vi vederlagsfritt bruke foto av ferdig bygget hus utvendig og innvendig til bruk i eventuelle senere markedsføringstiltak.

I nye boliger må det forventes noe svinn og krymp i materialer. Slike forhold er ikke reklamasjons-berettiget. Heller ikke evt. skader som skyldes ekstrem uttørking pga. for kraftig fyring. Skader i garantitiden som skyldes manglende vedlikehold eller frostskaader på grunn av manglende fyring kan begrense tjenesteyters plikt til utbedring.

Før Kjøper`e kan besøke byggeplassen etter at utbygger har startet sine arbeider skal det avtales en befaring. Kjøper`e og de han/hun svarer for har ansvaret for egen sikkerhet under opphold på byggeplassen. Kjøper`e og de han/hun svarer for plikter å sette seg inn i og følge anvisninger for helse- miljø- og sikkerhetsforhold som gjelder for byggeplassen. På grund av sikkerhet tillates det ikke å ha med barn inn på byggeplassen. Kjøper`e og de han/hun svarer for har ikke lov til å benytte seg av utbyggers, eller våre samarbeidspartneres maskiner, verktøy eller utstyr.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

Som sikkerhet stiller det garanti fra bank/ finansieringsinstitusjon iht. § 12 i «Bustadoppføringslova».

Ved avtale om planlegging og oppføring av bolig inngår byggeforsikring. Forsikringen gjelder fra arbeider på tomte starter og fram til overlevering. Ved overtagelse må Kjøper`e selv tegne villa- og innboforsikring.

Det påhviler Kjøper`e selv å bestille strøm fra E-verk og tele/TV tjenester fra kabelselskap og søppeldunker/renovasjon fra kommunen.

Tillegg og endringer i leveransen skal bestilles i god tid og levers skriftlig og bekrefte av begge parter. Alle endringer vil bli belastet med et Gebyr på kr 2.500,00

Tre er et levende materiale som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet, det må påberegnes at det kan oppstå mindre sprekke-dannelser på vegg- og takflater.

1. GRUNNMUR – DEKKER – MUR OG STØYSKJERM.

1.1 Ringmur bolig, garasje og bod.

Armert såle med ringmur.

1.2 Dekke bolig.

Radonsikring med veiduk under m/ brønn, med 35 cm isolasjon, K-189 armeringsnett. 8-10 cm betongdekke.

1.3 Vegger U.etg

Støpt og armert sål med 350 mm isolert grunnmurselemtet m/ armering og utv. puss på synlige flater.

1.4 Dekke garasje.

Armering og støp av garasjedekke m/fall mot port - K-189 armeringsnett. 8-10 cm betong dekke og 20 cm høy Petring/oppkant klart for bunnsvill.

1.5 Søylepunkter

Forskale, armere og støpe søyle punkter for terrasse ifølge tegning.

Forskale, armere og støpe søyle punkter for tak v/inngangsparti ifølge tegning.

1.6 Støttemur og støyskjerm.

Det vil bli foretatt støymåling etter at prosjektet er ferdig. Om det da viser seg nødvendig blir det anlagt støttemur/støyskjerm mot grense i vest.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

2. BJELKELAG/GULV OG HIMLING.

2.1 Bjelkelag.

Bjelkelaget dimensjoneres etter Sintef Byggforsk sine bjelkelagstabeller. Etasjeskille med dimensjonerte bjelker, 150 mm mineralull, kantisolering og fuktbestandige gulvplater.

2.2 Gulv

Gulv i Stue/kjøkken, soverom, Klesbod og Gang/trapp med Pergo Laminatgulv med et mykt, rustikt utseende i det fantastiske formatet Wide Long plank. Laminatgulvet Sensation er nesten umulig å skille fra ekte eikegulv og kommer med en førsteklasses vannbestandig AquaSafe-teknologi. Kvister, sprekker og en svært matt overflatestruktur bidrar til den sjarmerende rustikke stilen. Følelsen av trebord fremheves ytterligere med faser langs alle de fire kantene. Mål: 2050 x 240 x 9,5 mm.

Gulv i Bad med smøremembran – fliser 300x600 mm av typen Fk pro Marte i farge Grey med matt overflate og 50x50 mm mosaikk i dusjnise Fk pro Marte i fargen Grey med matt overflate. Flisene er gjennomfareget porcellantato.

Gulv i vaskerom med smøremembran – fliser 300x600 mm av typen Fk pro Marte i farge Antrasitt med matt overflate. Flisene er gjennomfareget porcellantato.

Gulv i Vindfang, Bod/teknisk med fliser 300x600 mm av typen Fk pro Marte i farge Antrasitt med matt overflate. Flisene er gjennomfareget porcellantato.

2.3 Himling 1 og 2 etasje.

Nærmest isolasjonen legges plastfolie, så elektrikerlekter. Standard behandlet gips i alle rom, med listfri overgang vegg/tak/Himling.

3. YTTERVEGGER I TRE.

3.1 Yttervegger i u-etasje og 2 etasje.

Yttervegger i boligrom er bygget opp av 198 mm+48 mm bindingsverk. På yttersiden monteres vindtett diffusjonsåpen gips, samt utlekting og utvendig kledning iht. tegning. Hjørner og overganger sikres med pappremser eller tilsvarende for å oppnå ekstra vindtetting. Vegg isoleres med 200 mm mineralull, og det monteres inntrekk plastfolie og 50 mm isolasjon. Innvendig kles alle veggene med behandlet gips plater foruten om der det er beskrevet med flis.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

3.2 Utvendig kledning.

Utvendig kledning, liggende 19x148 mm dobbeltfals med jotun visir beis farget grunning og jotun trebitt trans. Farge. anbefalt overfl. Beh. Innen 5 år. Panelender, baksider samt synlige spikerhoder forblir ubehandlet. Kledningen leveres så likt illustrasjonsfoto som mulig, men avvik fra illustrasjonsfoto vil/kan forekomme.

4. INNEVEGGER I TRE/MUR.

Innervegger utføres i bindingsverk kledd med plater på begge sider. Bærende og ikke bærende innervegger mellom boligrom, mellom kjellerrom og mellom boligrom og kott, bygges opp av bindingsverk og 70 mm mineralull samt mur i enkelte vegger i u-Etg.

4.1 Innvendig kledning i Stue, kjøkken, soverom, hall, gang, bod, teknisk.

Med behandlet gipsplater som sparkles og males 2 strøk i lys nøytral farge. Det er beregnet akryl 05/07 glans maling på vegger. Før oppstart kan det velges inntil 3 valgfrie farger uten ekstra kostnad. Det forutsettes at det er en og samme farge i hvert enkelt rom.

4.2 Innvendig kledning i badrom i 1-Etasje

Vegger i dusj med sementbasert plater – smøremembran og fliser 300x600 mm av typen Fk pro Marte i farge Grey med matt overflate. Flisene er gjennomfareget porcellantato. Øvrige vegger i bad leveres med behandlet gipsplater som sparkles og males 2 strøk i lys nøytral farge. Det er beregnet våtromsmaling på vegger.

4.3 Innvendig kledning i badrom U-Etasje

Vegger i Bad med sementbasert plater – smøremembran og fliser 300x600 mm av typen Fk pro Marte i farge Grey med matt overflate. Flisene er gjennomfareget porcellantato.

4.4 Innvendig kledning i vaskerom U-Etasje

Vegger i vaskerom leveres med behandlet gipsplater som sparkles og males 2 strøk i lys nøytral farge. Det er beregnet våtromsmaling på vegger.

5. TAK/TAKTEKKING.

Takkonstruksjonen blir dimensjoneres etter Sintef Byggforsk sine takbjelketabeller og dimensjonert etter klimavariasjoner som gir forskjellige snølaste på tak. For Færder gjelder 4,0 kN/m² snølast. Takkonstruksjon utført i tre som kompakttak med overliggende isolering med 1:40 fall og tekket med undertak av pvc. Takrenner og beslag i plastbelagt/pulverlakkert stål.

5.1 Takbjelker.

Det leveres prefabrikkerte takbjelker med undertak av fuktbestandige plater og 0,2 mm dampsperre.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

5.2 Takteking.

Takteking med helsveiset Takfolie

5.3 Takrenner/nedløp/beslag.

Blir levert med plastbelagt/pulverlakkert stål i standard sort farge

6. DØRER/PORT.

Alle utvendige dører leveres med tetningslister, sylindrelås, vrider og er utadslående.

6.1 Hovedør.

Ytterdør leveres Diplomat Laila glass. Dør og karm i Sort farge (NCS S9000-N) med Blanke hengsler og låseselynder.

6.2 Dør til utv. Bod.

Bod dør leveres Diplomat Rose tett. Dør og karm i Sort farge (NCS S9000-N) med blanke hengsler og Trioing låseselynder.

6.3 Garasjeport.

Garasjeport leveres GTSL 260x210 Granteck slett stålport i Utv. Sort farge (RAL 9005) og Innv. Hvit (RAL9016) med Portåpner GM 800 K230 3 Sendere.

6.4 Dører i bolig.

Innerdører leveres Swedoor Stable GW med + karm/dempelist og foring i farge hvit bomull (NCS S0502-Y) og lakkert eik hardvedterskel, samt låskasse og dørvidere.

7. VINDUER.

I alle vinduer er det benyttet kjerneved i furu (Tre). Faste (F på tegning) Åpningsbare (L på tegning) Vinduer er med 3-lag energispareglass, spacer, bunnglasslister. Innv/utv. Malt i Sort farge (NCS S9000-N) med utvendig Alu. Åpningsbare vinduer er barnesikret. Det leveres personsikkerhetsruter i samsvar med forskriftenes krav.

8. KJØKKENINNREDNING/HVITEVARER

Det blir levert Kjøkken fra Danske Aubo med fronter i farge Melinga sort. Benkeplate blir levert i 30 mm laminat 0,8 mm. Alm. Laminat DU-1026 VV, stål kum m/batteri, Intrigerte hvitevarer fra anerkjente Electrolux - kombiskap kjølfrys, platetopp, stekeovn, mikro, oppvaskmaskin og Røroshetta Crystal 1140 kjøkkenventilator med direkte avtrekk i yttervegg.

Det kan leveres Alternativt kjøkken, Venezia hvit matt line og benkeplate 30 mm laminat A-3329 Luna uten ekstra kostnad. For andre valg eller farger vil det tilkomme ekstra kostnader. Det foreligger tegning med hvite og sorte/mørke fronter/benkeplate.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

9. BADROM INNREDNING.

9.1 U- Etasje blir det levert. 100 cm Malin badromsmøbel med hvit høyglans skuffer, heldekkende porselensvask, speil med lys og stikk samt servantbatteri – vegghengt klosett – 88x88 Dusjhjørne med Dusjbatteri og garnityr.

9.2 1- Etasje blir det levert. 55 cm Malin badromsmøbel grå matt m/ skuffer, porselensvask, speil med lys og stikk samt servantbatteri – vegghengt klosett – 88x88 Dusjhjørne med Dusjbatteri og garnityr.

10.VASKEROM INNREDNING.

Det blir levert opplegg for vaskemaskin og vaskekum i stål montert på bærejern med et greps blandebatteri.

11.OVN/PIPE.

Det blir levert Ovn av typen Heta 7B Plassert på Glassplate 700x900 mm herdet glass og isolert sort lakkert stålpipe med tiluft.

12.VENTILASJON.

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken. Tilluft/friskluft i soverom, stue. Aggregat blir plassert i teknisk rom. Luftmengder i henhold til forskriftskrav i Tek-17. Anlegget skal være i kontinuerlig drift. Kanalene monteres på varm side og er da uisolerte. Kun kanaler som går gjennom kaldt loft isoleres. Opplegg fra underliggende rom bygges inn i vegger og i bjelkelag. I enkelte tilfeller må kanalene kles inn i synlige kasser. Innkassinger er ikke vist på tegning.

13.SENTRALSTØVSUGER.

Det leveres en Flexit CVR 2000 sentralstøvsuger med lydfelle og skjulte rørfremføringer til sugekontakter. Utblåsning skjer til det fri via klaffeventil. Det leveres 2 sugekontakter 1 i hver etasje.

14.BRANNVERN.

Det leveres 1 stk. røykvarsler til hver etasje totalt 2 stk. Og 1 stk. 6 kg ABE pulver brannslukningsapparat.

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

15.INNVENDIG TRAPP.

Innvendige trapper leveres etter mål tatt på stedet. Alle trapper utføres som åpne trapper (uten stusstrinn), og de leveres uten forkant- og bakkantlist. Trappene produseres iht. gjeldende byggeforskrifter med hensyn til barnesikring, stigningsforhold, trinnstørrelse og trinnhøyde. Returgelender leveres som enkelt spilegelender.

Trappetrinn leveres med kjerneved i furu, beiset i farge Værbitt grå med åpne trinn og barnesikringslist. Vanger, gelender/håndløper og spilegelender leveres i farge hvit bomull (NCS S0502-Y) med kjerneved i furu.

16.FORINGER OG LISTVERK.

Allt av innvendige listverk og foringer blir levert hvitmalt furu (NCS S0502-Y) Med slett minimalistisk utseende 10x58 mm karm/panel/gulvlist.

Boligen blir levert med listfri overgang vegg/tak/Himling og smyg på vinduer og ytterdører foruten om bad, vaskerom, Boder og teknisk rom blir levert med 21x34 rundkant taklister, 18x45/70/145 foringer og 10x58 mm karm/gulvlist.

17.GARDEROBESKAP.

Det blir levert skyvedører til garderobe i kles bod og 1 stk 1x2 m standard hvit skap i øvrig soverom. Skapene har kjerneved av spon med hvit laminert overflate

18.ELEKTRISK.

Antall punkt leveres som standard iht. NEK 400:2018. Punktene plasseres og fastsettes av el. entreprenør. Som pkt. regnes: Teknisk pakke inneholder Lampepunkt, Stikkontakt, Brytere Framlegg til varmekabel, Framlegg til varmeovner, Rørøpplagg for tv/fiber (gjelder kun trekkerør og veggbox) komfyrvakt, overspenningsvern, opplegg til balansert ventilasjon og varmtvannsbereider samt opplegg til hvitevarer på kjøkken og tilkobling av utjevningsforbindelser (jording) Sikringsskap blir plassert i Gang og tilknytningsskap med måler etter NEK 399 plasseres utvendig..Det er medregnet sluttkontroll og samsvarserklæring. Se komplett utstyrsoversikt under. Stikkontakter og brytere leveres i hvit Schneider exxact .

Utstyroversikt.

Garasje:

- 1stk stikkontakter på vegg
- 1stk stikkontatkt til portåpner
- 1stk takpunkt for lys med 1stk taklamper garasje 10w Enøk led armatur
- 1stk punkt for utelys, levering og montering av Kube 2x3w utelampe på garasje

Leveransebeskrivelse



22.08.2022

U Etg.

Sov 1. 11,5 m2

- 3stk stikkontakt v/ gulv
- 1stk bryter
- 1stk takpunkt (uten lampe)
- 1stk panelovn under vindu

Sov 2. 9,3 m2:

- 3stk stikkontakt v/ gulv
- 1stk bryter
- 1stk takpunkt (uten lampe)
- 1stk panelovn under vindu

Sov 3. 9,1 m2:

- 3stk stikkontakt v/ gulv
- 1stk bryter
- 1stk takpunkt (uten lampe)
- 1stk panelovn under vindu

Gang/trapp 11,8 m2:

- 1stk varmekabel med termostat
- 1 stk bryter
- 1stk takpunkt (uten lampe)
- 2stk stikkontakter v/gulv
- 2stk endevender for kobling av lys ved trapp
- 1stk brannmelder/ røykvarsler seriekoblet med batteri backup

Vaskerom:

- 1stk varmekabel med termostat
- 1stk bryter for taklys
- 1stk takpunkt med kvadratisk led lampe
- 1stk stikkontakt for vanlig forbruk
- Opplegg til vaskemaskin
- Opplegg til tørketrommel

Bad 7,3 m2:

- 1stk varmekabel med termostat
- 1stk takpunkt med kvadratisk led lampe med bryter
- 1stk stikkontakter v/ servant
- 1stk punkt for lys ved servant med bryter

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

Bod/ teknisk 4,0 m2:

- 1stk bryter for taklys
- 1stk takpunkt med 10w Enøk led armatur
- Opplegg og tilkobling av vvb.
- Opplegg stikk til sentral støvsuger
- 1stk opplegg til ventilasjon, rør til trykkvakt kjøkken og styringspanel
- Sikringsskap, hovedsikring 4x63A nødvendig kursopplegg i henhold til punkter i, med Svakstrømsdel. Astrour for styring av utelys

1 Etg.

Kjøkken/ stue:

- 8 stk Sparrow II matt hvit rund downlight med dimmer
- 3 stk stikkontakter over kjøkken benk på vegg
- Opplegg til platetopp med tak montert komfyrvakt
- Opplegg til stekeovn
- Opplegg til micro
- Opplegg til ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap
- 11stk stikkontakter v/gulv
- 1stk takpunkt med bryter
- 1stk tomt rør/ punkt for tv/bb, fra sikringskap
- 1stk brannmelder/røykvarsler seriekoblet med batteri backup

Bad 4,3 m2:

- 1stk varmekabel med termostat
- 1stk takpunkt med kvadratisk led lampe med bryter
- 1stk stikkontakt v/ servant
- 1stk punkt for lys v/ servant med bryter

Vindfang 6,6 m2:

- 1stk varmekabel med termostat
- 4stk Sparrow II matt hvit rund downlight med dimmer
- 2stk stikkontakter v/gulv
- Ringeklokke med ringeknapp utvendig

Sov 4. 8,5 m2:

- 3stk stikkontakt v/ gulv
- 1stk bryter
- 1stk takpunkt (uten lampe)
- 1stk panelovn under vindu

Utebod 5,0 m2:

- 1stk stikkontakter
- 1stk takpunkt med 10w Enøk led armatur
- 1stk stikkontakter v/gulv

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

Utvendig for bolig:

- 3stk punkter for utelys, levering og montering av Kube 2x3w utelampe på bolig
- 3stk utvendig stikkontakter til vanlig forbruk
- Jording: Jordelektrode, utjevningsforbindelser jording av vann/avløp
- Utvendig inntaksskap etter 399, og kabel til sikringsskap
- Legging og levering av bunnrør fra inntaksskap til sikringsskap
1stk 50mm og 3stk 20mm tomme rør 1stk 50mm rør til utebod/carport.
- 1stk 15A kurs til utelys og strøm garasje vanlig forbruk

19.OPPVARMING/BELYSNING.

Det leveres varmekabler i bad, vaskerom og gang/trapp i u etg. Og vindfang og bad i 1 etg.
Det leveres 1stk panelovn pr. soverom
Det er medtatt kobling av lys over speil på bad, uten leveranse av armatur. Øvrig belysning/oppvarming en beskrevet er ikke med i leveransen.

20. SANITÆR INNSTALASJON.

Det leveres komplett opplegg av vann og avløps med rør i rør skap, 200 L varmtvannsbereder plassert i tekniskrom. Fordeling av varmt og kaldt vann legges skjult i bjelkelag og trevegger. Det er regnet med varmtvann i bad, kjøkken og vaskerom. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Det benyttes rør i rør system. Til bereder brukes synlige kobberør for kapilanlodding. Spillvannsledninger legges skjult i bjelkelag og trevegger. I noen tilfeller er det nødvendig å legge rørene innkledd i synlig kasse. Ettgreps servantbatteri i vaskerom, vegghengt klosett med sete og lokk i bad, Gulvsluk i plast på bad og vaskerom, 200 l varmtvannsbereder i rustfritt stål med ledning, støpsel og blandeventil, Kran for vaskemaskin, Avløp med trakt for vaskemaskin, Under oppvaskmaskin og kjøkkenbenk monteres automatisk lekkasjestopp, Tilkobling av benkebeslag, Frostfri utekran. Øvrig utstyr en beskrevet er ikke med leveransen.

Det tas forbehold mot det kommunale vanntrykk. Hvis det er over 6 kg må det settes inn reduksjonsventil og ekspansjonskar. Dette er ikke medregnet. Se komplett utstyrsliste under.

Utstyrsoversikt:

- | | |
|-------------------------------|----------|
| • Bunnledning i plate på mark | 1,00 stk |
| • Lufting o/tak | 1,00 stk |

U ETG.

Bad

- | | |
|---|----------|
| • Dusjbatteri og garnityr. Azur Dusjbatteri med A-coll basic III garnityr | 1,00 stk |
| • Dusjhjørne Acollection imber rett 88x88 cm | 1,00 stk |

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

• Servantbatteri tyoe Azur IV batteri	1,00 stk
• 100 cm Baderomsmøbel Malin hvit høyglans m skuffer. Heldekkende porselensvask	
• Speil med lys og stikk	1,00 stk
• Veggklosett tyoe V&B O` novo med quick realise sete teche pose	1,00 stk
• Opplegg til badekar	1,00 stk

Vaskerom

• Vann og avløp for vaskemaskin	1,00 stk
• Stålkomp med 1 greps batteri type Azur høy kran	1,00 stk

Bod/ Tekninsk

• 200L bereder type Oso	1,00 stk
• Reduksjonsventil og ekspansjonstak	1,00 stk
• Kondensavløp	1,00 stk
• Skap for rør i rør	1,00 stk
• Vannstopper i hoved stoppekran/ kjøkken	1,00 stk
• Hoved stoppekran komplett	1,00 stk

1 ETG

Bad

• Dusjbatteri og garnityr. Azur Dusjbatteri med A-coll basic III garnity	1,00 stk
• Dusjhjørne Acollection imber rett 88x88 cm	1,00 stk
• Servantbatteri tyoe Azur IV batteri	1,00 stk
• Møbelpakke Malin 55x46 cm grå matt m/ 2 skuffer. Ink skap og servant	1,00 stk
• Vannutkaster type FFM	1,00 stk
• Veggklosett tyoe V&B O` novo med quick realise sete teche pose	1,00 stk

Kjøkken

• Opplegg varmt, kaldt vann og avløp til kjøkken	1,00 stk
--	----------

21. INNV. MALTE OVERFLATER.

Alt av materialer er med. Ved farger på tak og listverk er det tillegg for flere strøk. Det er beregnet akryl 05 på vegger i lys nøytral farge. Før oppstart kan det velges inntil 3 valgfrie lyse farger uten ekstra kostnad på vegger. Det forutsettes at det er en og samme farge i hvert enkelt rom. Det er beregnet hvit jotaproff 02 tak tørre rom og våtromsmaling på badetak samt Interiørfinish på listverk i farge hvit bomull (NCS S0502-Y)
Ved andre malingstyper blir det eventuelt en differanse. Gipsarbeider leveres etter NS 3420
Tabell T3 Estetisk Klasse K2. Utvendig bod og garasje er ikke med.

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

21.1 Bolig.

- Gipshimlinger listefritt strimles, skjøtsparkles 2 ganger, slipes og males 2 strøk
- Vegger strimles, skjøtsparkles 2 ganger, slipes og males 2 strøk
- Dør belistning sparkles og males 1 strøk begge etg
- Fotlister sparkles og males 1 strøk
- Taklister sparkles og males 1 strøk
- Gipsforinger vinduer settes hjørne jern sparkles 2 ganger slipes og males 2 strøk

22. GRUNNARBEIDER, UTEAREAL OG PARKERING.

- Hageareal blir levert med planert matjord og tilsådd med plenfrø.
- Gårdsplass og parkeringsareal blir levert asfaltert.
- Støttemur blir levert med rekkverk på toppen.
- Busker/hekker/levegger/gjerder/plattinger eller annet som ikke er beskrevet inngår ikke i leveransen.
- Det følger med en halvpart av en dobbel garasje, som betyr en oppstillingsplass i garasje og en utv. oppstillingsplass.

23. GARASJE.

Armert såle med ringmur. 10 cm armert gulvstøp.

Yttervegg er bygget opp av 148 bindingsverk. På yttersiden monteres diffusjonsåpen duk samt utlekting og utvendig kledning, liggende 19x148 mm dobbeltfals med jotun visir beis farget grunning og jotun trebitt trans. Farge. anbefalt overfl. Beh. Innen 5 år. Panelender, baksider samt synlige spikerhoder forblir ubehandlet. Kledningen leveres så likt illustrasjonsfoto som mulig men avvik på farger fra illustrasjonsfoto vil/kan forekomme. Takkonstruksjonen blir dimensjoneres etter Sintef Byggforsk sine takbjelketabeller og dimensjonert etter klimavariasjoner som gir forskjellige snølaste på tak. For Færder gjelder 4,0 kN/m2 snølast. Takkonstruksjon utført i tre med 1:40 fall og tekket med undertak av pvc. Takrenner og beslag i plastbelagt/pulverlakkert stål.

Garasje leveres med synlig bjelker og reisverk/ ubehandlet plate på skillevegg mellom garasjeplasser.

24. UTVENDIG BOD.

Utvendig bod leveres uisolert, med synlig bindingsverk i vegg. Himling leveres med synlige bjelker.

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

25. BALLKONG OG PLATTING.

Ballkong blir levert med 28x120 mm impregnert terrassebord – 48x73 imp rekkverkstolper – 36x48 mm Impringnerte spiler som rekkverk/ tett rekverk med 19x148 dobbelfalset kledning som på boligen. og imp topprekke. Det er beregnet 6,5 meter med glass rekkverk i front med klart glass. Terrasse blir levert teknet med Sarnafil. Det er beregnet himling under terrasse med 19x148 dobbelfalset kledning lik som bolig. Platting på bakkeplan ut for Sov 1 blir levert med 28x120 mm impregnert terrassebord

26. KONTRAKT/BYGGESTART/TIDSRISTER/ INNFLYTTING.

Kontraktsmøte avholdes så fort partene er enige. Byggestart avklares etter at det foreligger vedtak om igangsettelses tillatelse (IG) fra kommunen og når 50 % av boligene er solgt. Antall kalenderdager til ferdigstillelse som er avtalt i kontrakt, beregnes fra avtalt byggestart. Innflytting kan først skje når det foreligger midlertidig brukstillatelse eller Ferdigattest fra kommunen, normalt er det 3 ukers behandlingstid.

27. TV/BREDBÅND/SJAKTER.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse er ikke tegnet på tegninger som omfattes av kjøpskontrakt. Endelig plassering av dette bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Det tas forbehold mot endringer på plantegninger for fremføring av sjakter/ventilasjonsanlegg og elektriske føringer.

Det må forventes noen justeringer på de inntegnede sjakter. Videre kan det bli lagt inn mindre tekniske sjakter på hensiktsmessige plasser i boligen dersom det er behov for det. Med mindre tekniske sjakter menes dette med maks innvendig mål på 250x250 mm. Endelig plassering fremlegges i et oppstartmøte.

Tv/bredbånd er ikke med å vår leveranse og står for tiltakshavers egen regning, det vil bli lagt opp trekkerør til fremføring av TV/bredbånd til hver bolig.

28. TILVALGSMULIGHETER/ENDRINGER.

Det vil være mulig å avtale endringer/tilvalg. Merknader vedr. endringer/tilvalg og administrasjon av dette, vil bli belastet kjøper. Det vill legges på 30 % påslag på våre priser for materialer og 20% påslag på underleverandørers priser for tilleggs bestillinger/ endringer. Det vil i tillegg bli lagt til et endringsgebyr for hver tilleggs bestilling/ endring. pålydende kr. 2 500,- Det er kun mulig med endringer av innendørs overflater på flis, gulv, dører og tilvalg/endringer på kjøkken, baderominnredning og el installasjoner som spotter, stikk, utelys etc.. samt sanitært utstyr som wc, dusjvegger, møbel og garnityr.

Alle endringer skal leveres og utføres fra prosjektets leverandører. Det er ingen mulighet for å flytte på plasseringer av teknisk og sanitært opplegg. F.eks. oppvaskmaskin, komfyr, kum, vask, toalett, dusj etc.. Alle endringer/tillegg skal bestilles så snart som mulig etter kontraktsignering. Etter byggestart vil det være begrenset mulighet for endringer og tilvalg.

Leveransebeskrivelse



Enebolig i kjede. Modell – Grytingen.
Engåstoppen 19,21,23,25, Delfelt B1

22.08.2022

29. FORBEHOLD.

Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, uten å forringe den generelle standard.

Endelig Byggestart og ferdigstillelse/innflyttingstidspunkt avtales først når 50 % av boligene er solgt. Dette fordi at vår Finansinstitusjonen krever at 50 % av prosjektet er solgt før byggelån utbetales.

Dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og Annonse, tegninger, illustrasjoner er det alltid leveransebeskrivelsen som gjelder.

Sted / Dato: . . .2022

Sted / Dato: . . .2022

Selger.

Kjøper'e.

TønsbergHus Eiendom AS

Trond Bakken Johannessen

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 2017005 VEIBAKKEN

FÆRDER KOMMUNE

Datert 03.09.2018, sist revidert 11.02.2019. Vedtatt av Kommunestyret den 20.03.2019.

§ 1 PLANENS AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med PlanID 2017005, datert 03.09.2018, sist revidert 11.02.2019.

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap. 12)

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse (B1 – B5)
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – 10)
Renovasjonsanlegg (BRE1-3)
Energianlegg (BE)
Lekeplass (BLK1-2)
Kombinert formål bolig/annen veggrunn (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, (SKV1-5)
Fortau (SF)
Gatetun (SGT)
Gang-/sykkelveg (SGS1-2)
Annen veigrunn tekniske anlegg (SVT1-11)

Grønnstruktur

Grønnstruktur (G1 – 3)
Turveg (GTD)
Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (grønnstruktur/lek) (GAA1)
Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (turveg og adkomst) (GAA2)

Hensynssoner

Sikringssone, friskt (H140)

Bestemmelsesområde

#1 Midlertidig anleggsområde
#2 - #7 Byggehøyde

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av veg, fortau og kommunaltekniske anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, ihht. Pbl § 1-6 "Tiltak", skal nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet, ihht. godkjente hovedprinsipper i

kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

Før det gis tillatelse til tiltak ihht. Pbl §1.6 «Tiltak» for felt B1 og B2, skal o_SKV1 og o_SF være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak ihht. Pbl §1.6 «Tiltak» for felt B3, B4 og B5, skal o_SKV1, o_SKV2 og o_SF være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak ihht. Pbl §1.6 «Tiltak» for felt BFS1 skal o_SKV1, o_SKV2, f_SKV3 og o_SF være opparbeidet.

Før det gis tillatelse til tiltak ihht. Pbl §1.6 «Tiltak» innenfor BFS2 og BFS3 skal o_SKV4, være ferdig opparbeidet.

§ 3.2 Avkjørsel til fylkesvegen

Detaljert plan for kryss mot fylkesvei skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis tillatelse til tiltak. Før det gis tillatelse til tiltak for bebyggelse i felt BFS2, BFS3 og BFS5 skal eksisterende avkjørsel til eiendom gbnr. 80/60 stenges.

§3.3 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg SGS1

Detaljert plan for gang- og sykkelveg o_SGS1 skal godkjennes av Statens vegvesen før igangsetting. o_SGS1 skal være ferdig opparbeidet før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, for nye boenheter innenfor planområdet. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.4 Opparbeidelse av lekeareal

Minst 200 kvm innenfor f_BLK1 skal være opparbeidet til nærlek, før det gis brukstillatelse til første bolig innenfor feltene B1, B2, B3, B4, B5 og BFS1. Alt lekeareal innenfor f_BLK1 skal være ferdig opparbeidet, før det gis brukstillatelse til den 10. boenheten. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

Områdelek og nærlek på til sammen 1300 kvm, samt atkomst/tursti over f_G1 og GTD, skal være opparbeidet innenfor f_GAA1, senest ved brukstillatelse til den 21. boenheten. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

f_BLK2 skal være ferdig opparbeidet, før det gis brukstillatelse til bolig innenfor felt BFS2 og BFS3. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.5 Opparbeidelse av tursti

Det skal opparbeides en tursti gjennom f_G1, mellom o_SKV1 og Kirkeveien, før det gis igangsettingstillatelse for bolig innenfor B1-B5 og BFS1. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 3.6 Nedgraving høyspent

Høyspentledning innenfor planområdet skal være gravd ned før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, for første byggetrinn innenfor planområdet. Prosjektert løsning for nedgraving, inkl. oppføring av nye stolper skal godkjennes av Skagerak før igangsetting.

§ 3.7 Støytiltak

Tiltak mot støy i det aktuelle delområdet, skal være etablert før boliger i støyutsatte soner tas i bruk.

§ 3.8 Skiltplan

Skiltplan for redusert hastighet i Strengsdalveien skal være godkjent av Statens vegvesen, og skilting iverksatt, før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, innenfor planområdet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Støy

Kravene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 gjøres gjeldende for planen med følgende presiseringer: Minst 50% av uteareal (felles og privat MUA) skal tilfredsstillende grenseverdiene med unntak av firemannsboliger som skal ha tilgang til minst 6 kvm privat uteoppholdsareal som tilfredsstillende grenseverdiene. Felles lekeplasser skal i sin helhet tilfredsstillende grenseverdiene. Oppholds- og soverom skal ha minst et vindu som kan åpnes mot stille side.

Ved søknad om tiltak, med unntak av deling, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som dokumenterer hvordan man kan få tilfredsstillende støyforhold ihht. kravene, og det må fremlegges dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016.

§ 4.3 Atkomst

Atkomstpiler er veiledende og kan justeres, men det skal sikres at prinsipp for friskt opprettholdes. Detaljert utforming av avkjørsel skal fremgå av byggesøknaden.

§ 4.4 Eierforhold

f_BLK1 er felles for felt B1-B5, samt BFS1. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

f_BLK2 er felles for BFS2, BFS3 og BFS5. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

f_GAA1 er felles for felt B1-B5, BFS1-BFS3, samt BFS5. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

f_BRE1 er felles for boliger i BFS2-BFS3 og BFS5.

f_BRE2 er felles for boliger i B1 og B2.

f_BRE3 er felles for boliger i BFS1, B3, B4 og B5.

§ 4.5 Estetikk

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får god arkitektonisk helhetsvirkning. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse og natur.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Ved store terrengforskjeller skal terreng tas opp i bebyggelsen gjennom etablering av underetasje.

Boligbygg innenfor det enkelte felt skal være tilpasset hverandre i form og farge. Dette omfatter også takform, med unntak av felt BFS1.

§ 4.6 Utomhus

I forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, ihht. Pbl § 1-6 "Tiltak" skal det vedlegges en utomhusplan for det aktuelle delfeltet/tomt.

Utomhusplan skal vise:

- Ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, adkomst og parkering
- Eksisterende vegetasjon, beplantning i fellesområder, utvendige renovasjonsløsninger, sykkelparkering, støyskjermingstiltak m.v.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.
- Håndtering av overvann på terreng
- Eventuelle støyskjermer og gjerder
- Trasé for nedgravd høyspent

Ved fradeling skal det foreligge en helhetlig tomtedelingsplan for hele det aktuelle feltet, som grunnlag for første fradelingssøknad. Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser for parkering må være oppfylt på hver tomt.

§ 4.7 Krav til lek og uteopphold

Lekeklassene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Lekeklassene skal være skjermet mot støy, forurensning fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet. Støynivå på lekeplasser skal ikke overgå 55dba.

Det skal sikres trafiksikker og universelt tilgjengelig atkomst til samtlige lekeområder.

Arealet skal ikke være smalere enn 10 meter og arealet skal ha maks bratthet på 1:5.

30 % av lekeareal f_BLK1 tillates fravike bratthet 1:5 under forutsetning at naturlig terreng og vegetasjon opprettholdes som et naturlekeområde.

Minste uteoppholdsareal:

Enebolig 200 kvm

Tomannsbolig/tremannsbolig 150 kvm (minst 75 kvm privat)

Rekkehus/kjedehus 150 kvm (minst 75 kvm privat)

Firemannsbolig (konsentrert småhusbebyggelse) 46 kvm (minst 6 kvm privat)

Terrasser/balkonger/altaner skal ha minimum dybde fra fasadelivet på 2 meter og lengde på 3 meter for å kunne regnes som MUA.

§ 4.8 Nedgravd høyspentledning

Nedgravd strømlledning skal legges i grøft langs veg, eller i eiendomsgrense mellom boligtomter.

Boliger, garasjer og lekeelementer skal plasseres i en avstand på minst 2 meter fra nedgravd høyspentledning.

§ 4.9 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. Pbl § 1-6 «Tiltak».

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Felles bestemmelser

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveien og lekeformål. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Støttemurer på inntil 1,5 meter og gjerder/støyskjermer kan settes i eiendomsgrense/formålsgrense og er ikke begrenset av byggegrenser.

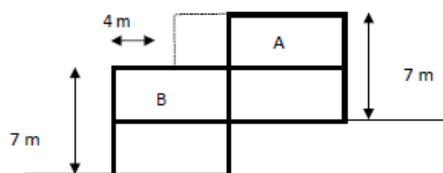
Boliger, lekeelementer og garasjer skal plasseres i en avstand på minst 2 meter fra nedgravd høyspentledning.

§ 5.1.1 Firemannsbolig

Det tillates etablert maks 20 boenheter i firemannsboliger innenfor planområdet.

§ 5.1.2 Prinsipp for høyde

Maks gesimshøyde er 7 meter, og maks mønehøyde er 9 meter fra ferdig planert terreng. For felt B1 og B4 gjelder følgende prinsipp for beregning av gesims:



Etasje A skal være tilbaketrukket med minst 4 meter fra kant gesims til etasje B, ved østvestlig lengderetning på bebyggelsen. Det tillates etablert rekkverk over gesims på etasje B. Rekkverk skal være transparent. Garasjer skal være tilbaketrukket med minst 4 meter fra boligens vestvegg.

§ 5.2 Boligbebyggelse B1

Innenfor feltet tillates det inntil 7 boenheter i form av rekkehus/kjedehus. Maks. bebygd areal (BYA) = 34 %. Maksimalt tillatte gesimshøyde er kote 44 – 45.5 m innenfor #2 og maks gesims 47,5 – 48,5 m innenfor #3. Nedtrapping i høyde skal følge høyde på vei o_SKV1. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Det tillates 7 adkomster til feltet.

§ 5.3 Boligbebyggelse B2

Innenfor feltet tillates inntil 16 boenheter i form av tomannsboliger, rekkehus/kjedehus og firemannsboliger.

Maks. bebygd areal (BYA) = 44 %. Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor #4 er kote 48 meter. Maks. gesimshøyde = kote 46 m. Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor #5 er kote 50 meter. Maks. gesimshøyde = kote 48 m.

§ 5.4 Boligbebyggelse B3

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 10 boenheter i form av tomannsboliger, rekkehus/kjedehus og firemannsboliger.

Maks. bebygd areal (BYA) = 40 %. Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor #6 er kote 53,5 meter. Maks. gesimshøyde = kote 51,5 m. Maksimalt tillatte byggehøyde innenfor #7 er kote 55 meter. Maks. gesimshøyde = kote 53 m.

§ 5.5 Boligbebyggelse B4

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 2 boenheter i form av eneboliger eller tomannsbolig.

Maks. bebygd areal (BYA) = 39 %. Maksimalt tillatte gesimshøyde er kote 49,5 – 51.5 m. Nedtrapping i høyde skal følge høyde på veien.

Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.

§ 5.6 Boligbebyggelse B5

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 6 boenheter i form av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/kjedehus.

Maks. bebygd areal (BYA) = 36 %. Maksimalt tillatte byggehøyde er kote 54,5 meter. Maks. gesimshøyde = kote 52,5 m.

§ 5.7 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 5 boenheter i form av eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maksimalt tillatte byggehøyde er kote 59 m. Maks. gesimshøyde = kote 57 m. Tomtegrenser tillates justert med inntil 2 meter ved nærmere detaljprosjektering.

§ 5.8 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS2

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 4 boenheter i form av eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maksimalt tillatte byggehøyde er kote 44 meter. Maks. gesimshøyde = kote 42 meter.

§ 5.9 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS3

Innenfor feltet tillates det oppført inntil 4 boenheter i form av eneboliger. Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maksimalt tillatte byggehøyde er kote 38 - 40 meter. Maks. gesimshøyde = kote 36 - 38 meter. Høyder skal trappes ned med terreng mot nord.

§ 5.10 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (BFS4-10)

Felt BFS4-10 omfatter eksisterende boligbebyggelse (eneboliger). Mindre tilbygg tillates. Det tillates 1 adkomst pr. eiendom.

Maks. bebygd areal (%BYA) = 30 %. Maksimal mønehøyde: 8 meter

Maksimal gesimshøyde: 6,5 meter

§ 5.11 Lekeplasser (f_BLK1-2)

Lekeplass f_BLK1

Lekeplassen skal sikre areal for nærlekeplass og utvidet lekeplass for naturlek. Lekeplassen skal sikres mot støy og det tillates oppført støyskjerm mot Strengsdalveien.

Det skal etableres et areal for ballspill og lekeplassen skal utstyres med huskestativ og minst to lekeelementer, samt bord og sitteplasser. Lekeplassen må skjermes med gjerde mot vei (o_SKV1).

Lekeplass f_BLK2

f_BLK 2 skal tilfredsstillere kravene til nærlekeplass. Lekeplassen skal utstyres med et huskestativ samt minst to lekeelementer tilpasset alderen 0-12 år, samt bord og sitteplasser. Arealet skal skjermes mot støy og det tillates oppført støyskjerm i formålsgrense.

§ 5.12 Renovasjonsanlegg (f_BRE1-3)

Område for felles renovasjon skal bygges inn og skjermes. Maks høyde 2,5 meter. Bebyggelse for renovasjon skal ha fasade i tre.

§ 5.13 Energianlegg (BE)

Netteffekt og utforming på anlegg skal avklares med nettselskapet ved detaljprosjektering.

§ 5.14 Kombinert formål bolig/annen veggrunn (BAA)

Formålet skal sikre tilstrekkelig areal til annen veggrunn/grøfteareal, som skal overtas av kommunen. Dersom skråningsutslaget blir mindre enn antatt i reguleringsplan kan eiendomsgrensen justeres innenfor kombinert formålet i samarbeid med kommunen. Det tillates støttemur på inntil 2,5 meter, fyllinger og gjerder innenfor formålet. Grøft langs vei skal minimum være 1,5 meter. Det settes krav om friskt ihht. kommunens vegnorm.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Kjøreveg (o_SKV1-SKV5)

Samtlige kjøreveier innenfor planområdet er offentlige, unntatt f_SKV3. f_SKV3 er felles for boliger i BFS1. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§ 6.2 Fortau (o_SF)

Fortau SF skal være offentlig.

§ 6.3 Gatetun (f_SGT)

Gatetun er felles for boliger innenfor BFS1. Gatetun skal brukes som atkomst til boligtomtene. Det tillates beplantning innenfor formålet.

§ 6.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-SGS2)

Gang- og sykkelveg o_SGS1-SGS2 skal være offentlige.

§ 6.5 Annen veggrunn - tekniske anlegg (o_SVT1-9 og f_SVT10-11)

Annen veggrunn er avsatt til veggroft og snøopplag og skal ha samme eierform som tilgrensende vegareal.

§ 6.6 Eksisterende avkjørsel

Avkjørsel til gbnr. 80/60 tillates opprettholdt til eksisterende bolig frem til o_SKV4 er etablert.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Grønnstruktur (f_G1-G3)

Grønnstruktur f_G1-G3 er felles for B1-B5 og BFS1. Områdene skal sikres åpent for allmenn ferdsel.

Innenfor felt G1 skal det etableres en tursti som kobles sammen med tursti innenfor f_GAA1. Turstien skal ha en bredde på minst 2 meter. Østre del som utgjør atkomst til f_GAA1 skal utformes etter prinsipp om universell tilgjengelighet.

For vestre del tillates det trapp eller lignende konstruksjoner for å sikre fremføring av sti.

Det tillates gravd og lagt ned vann- og avløpsledninger til nærliggende boligfelt over området.

Innenfor f_G2 og f_G3 skal naturlig vegetasjon i størst mulig grad bevares. Innenfor G1 skal evt. vegetasjon som fjernes ved terrenginngrep erstattes med ny stedstilpasset vegetasjon.

§ 7.2 Turveg (GTD)

Turveg er snarvei mellom boligområde sør for planområde og f_GAA1. Turvegen skal holdes åpent for allmenn ferdsel.

§ 7.3 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (f_GAA1)

Arealet skal være en kombinasjon av grønnstruktur og lekeareal.

Minst 150 kvm skal tilrettelegges for nærlek og minst 1000 kvm skal tilrettelegges som områdelek. Areal for lek skal ikke være brattere enn 1:5.

Innenfor feltet skal det etableres en tursti, bredde 2 meter, som sikrer universell tilgjengelighet til lekeområdet. Turstien skal kobles sammen med tursti innenfor f_G1 og GTD.

Lekeplassen skal tilpasses de naturgitte forhold med etablering av naturtilpasset lek.

Det tillates oppført støyskjerm, som skal sikre at lekearealene (minst 1150 kvm) har støynivå under 55 db.

Området skal være åpen for allmenn ferdsel.

§ 7.4 Angitt grøntstruktur kombinert med andre angitte hovedformål (GAA2)

Arealet skal være en kombinasjon av turveg og adkomst.

Turveg skal være åpen for allmenn ferdsel og kobles sammen med tursti innenfor GTD.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Sikringssone, friskt (H)

Innenfor frisktsonen tillates ikke etablert vegetasjon, eller andre tiltak som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebans plan.

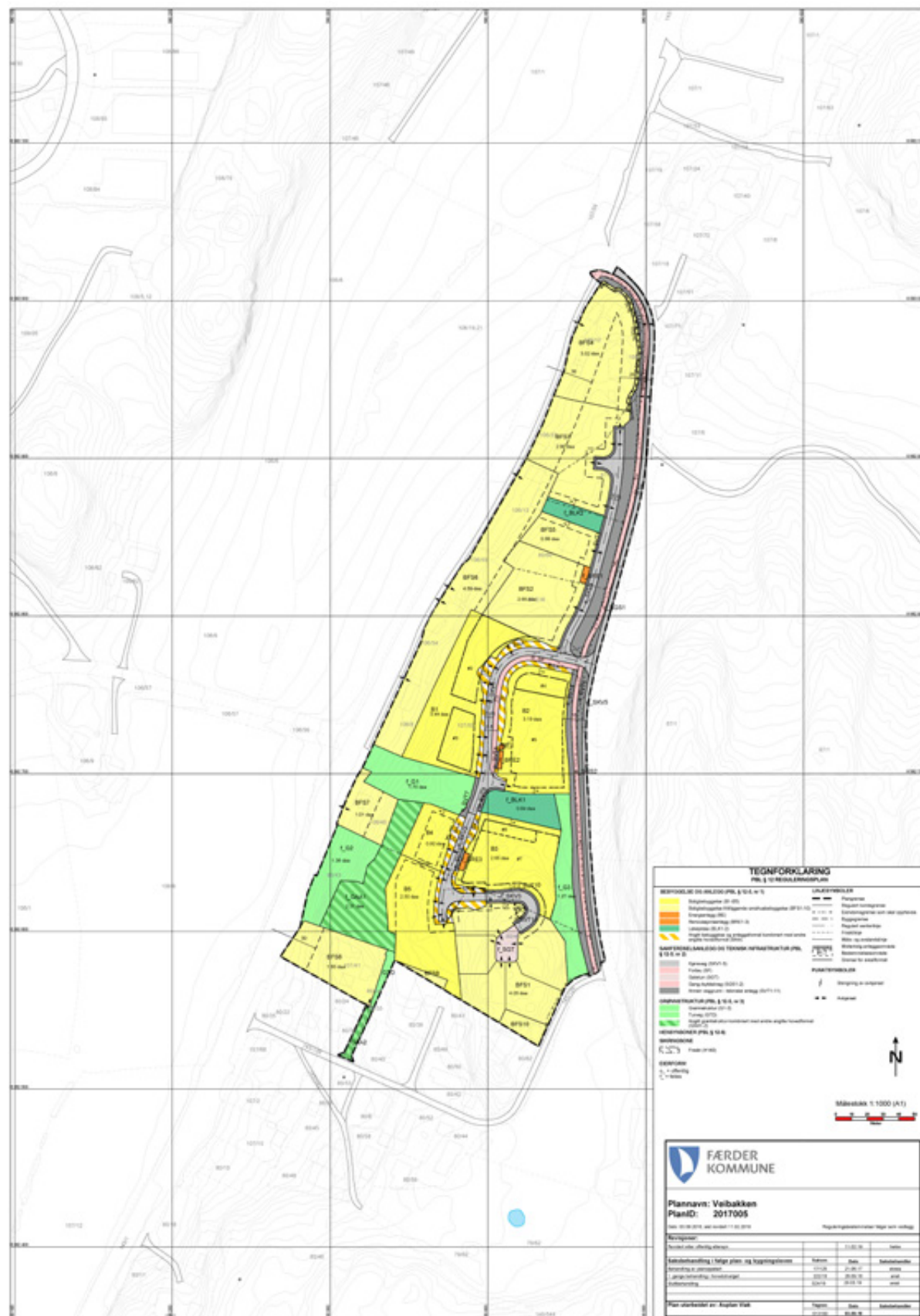
§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDE

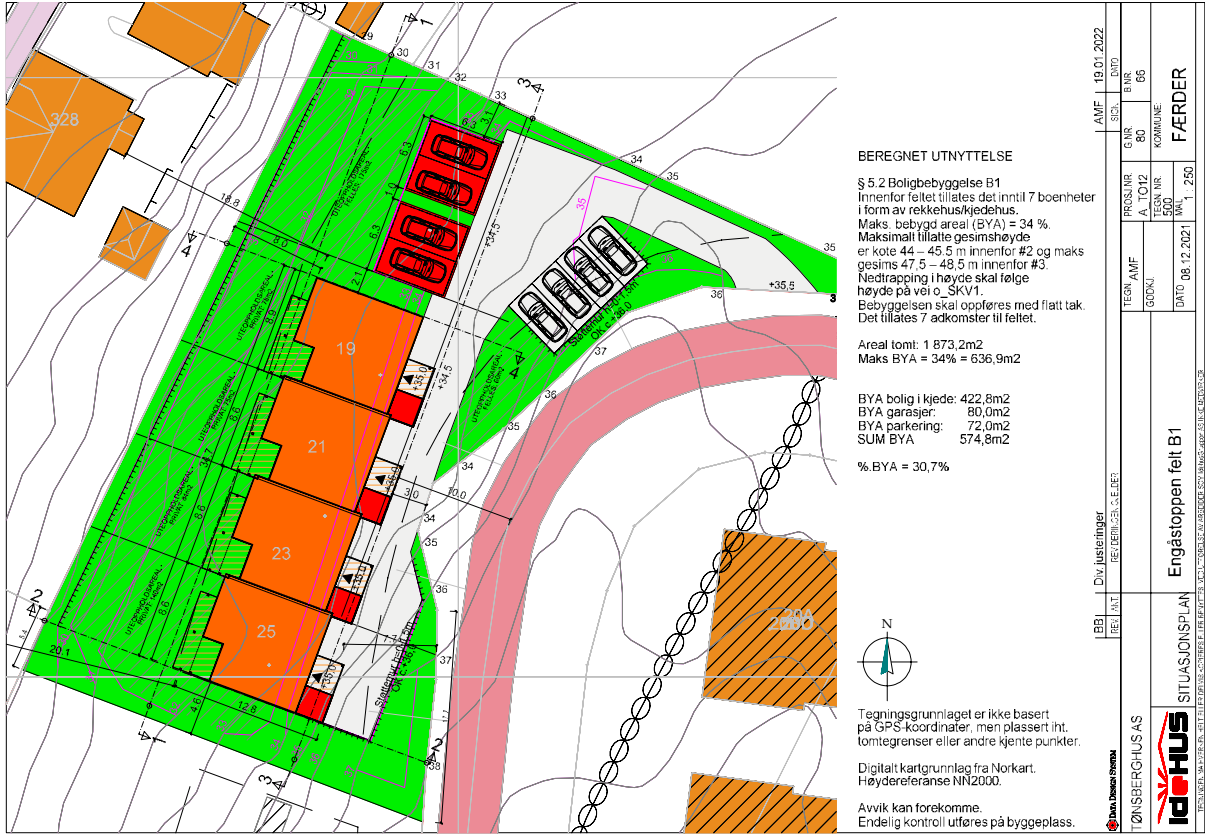
§ 9.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 omfatter midlertidig anleggsområde for etablering av SGS1. Området skal tilbakestilles til hageareal etter ferdigstilt veganlegg.

§ 9.2 Bestemmelsesområde #2 - #7

Bestemmelsesområde #2 - #7 angir byggehøyde. Se § 5.2, 5.3 og 5.4.





BEREGNET UTNYTTELSE
§ 5.2 Boligbebyggelse B1
Innenfor feltet tilates det inntil 7 boenheter
i form av rekkehus/kjederhus.
Maks. bebygd areal (BYA) = 34 %
Maksimalt tillatte gesimshøyde
er kote 44 – 45,5 m innenfor #2 og maks
gesims 47,5 – 48,5 m innenfor #3.
Redrapping i høyde skal følge
høyde på vei o. SKV1.
Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak.
Det tilates 7 adkomster til feltet.

Areal tomt: 1 873,2m2
Maks BYA = 34% = 636,9m2

BYA bolig i kjede: 422,8m2
BYA garasjer: 80,0m2
BYA parkering: 72,0m2
SUM BYA 574,8m2

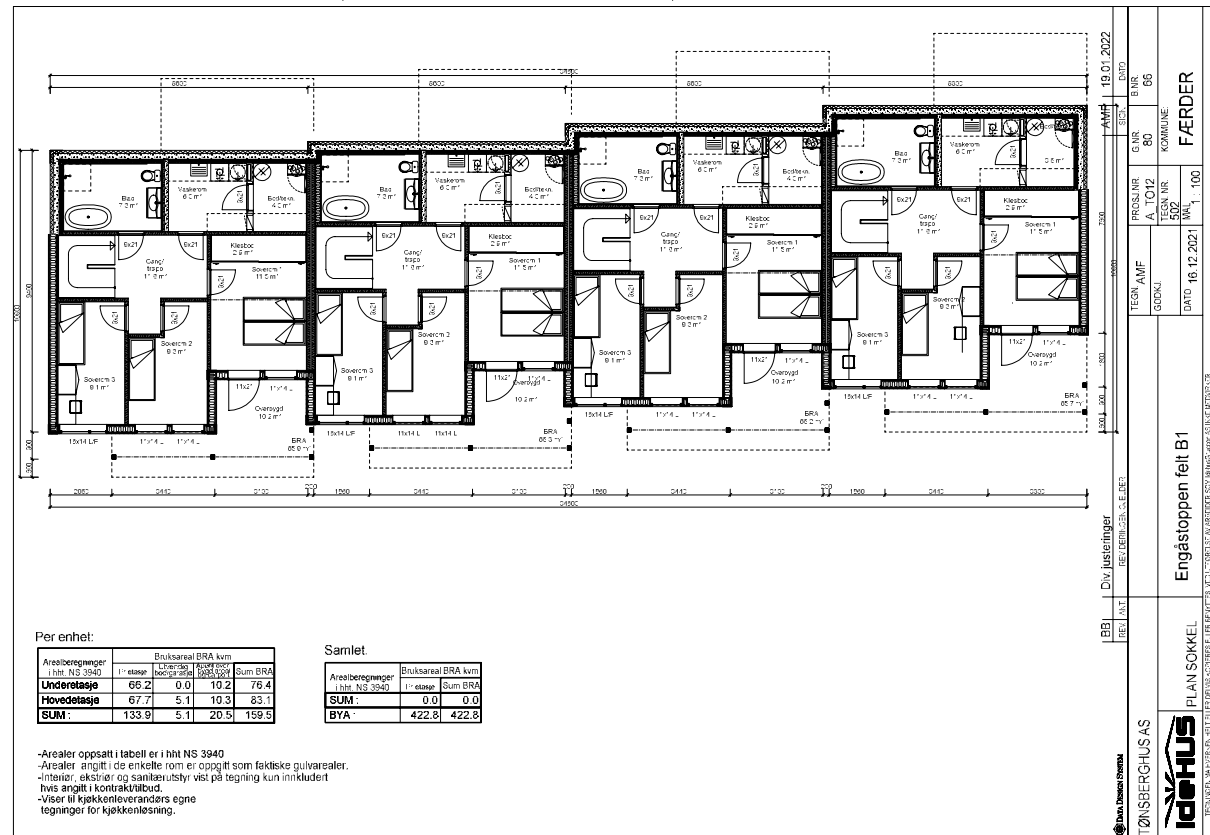
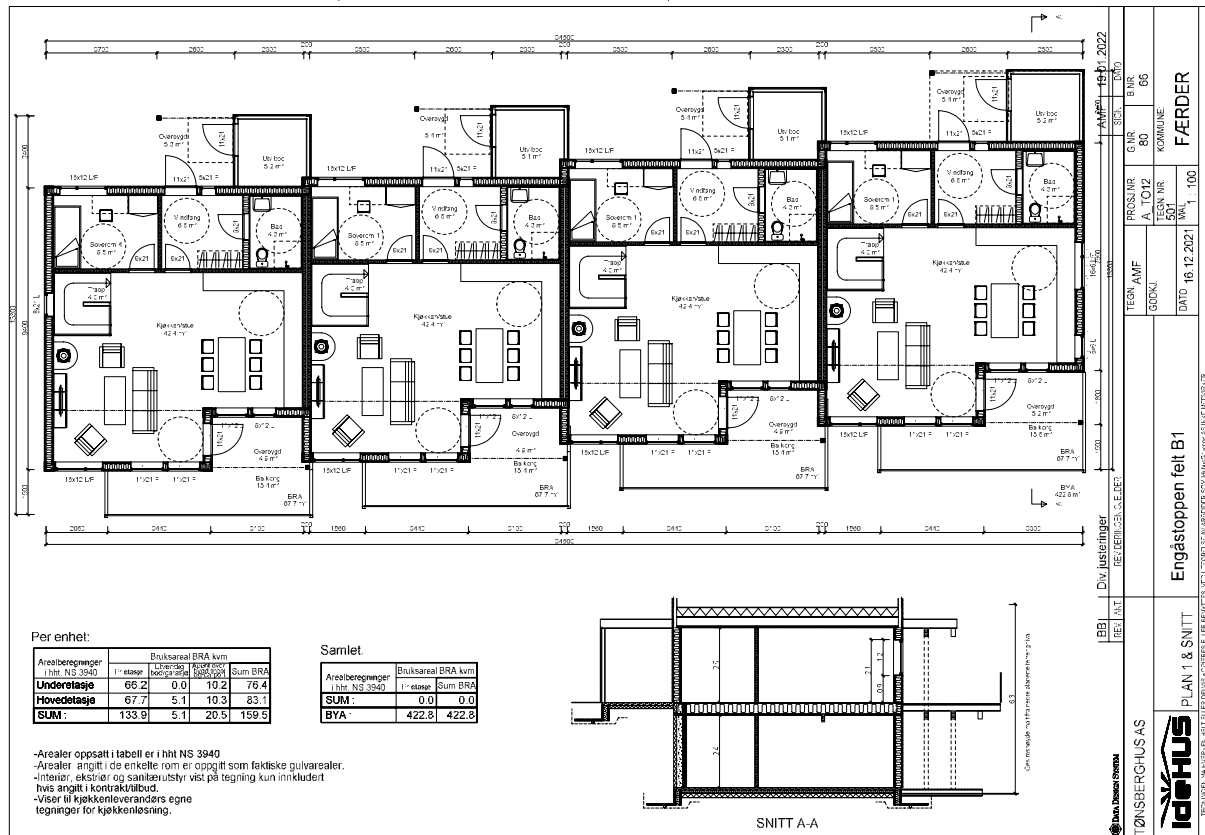
% BYA = 30,7%

Tegningsgrunnlaget er ikke basert
på GPS-koordinater, men plassert iht.
tomtegrenser eller andre kjente punkter.

Digitalt kartgrunnlag fra Norkart.
Høydereferanse NN2000.

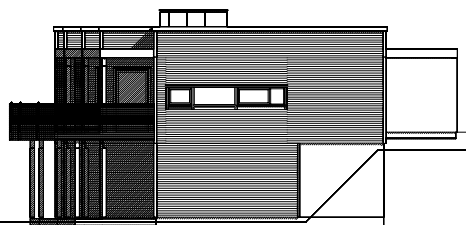
Avvik kan forekomme.
Endelig kontroll utføres på byggeplass.

TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER	
TØNSBERGHUS AS		SITUASJONSPLAN		Engastoppen felt B1		FÆRDER</	

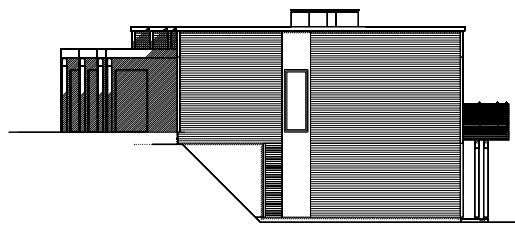




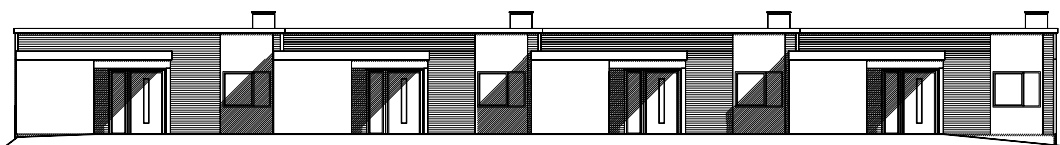
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

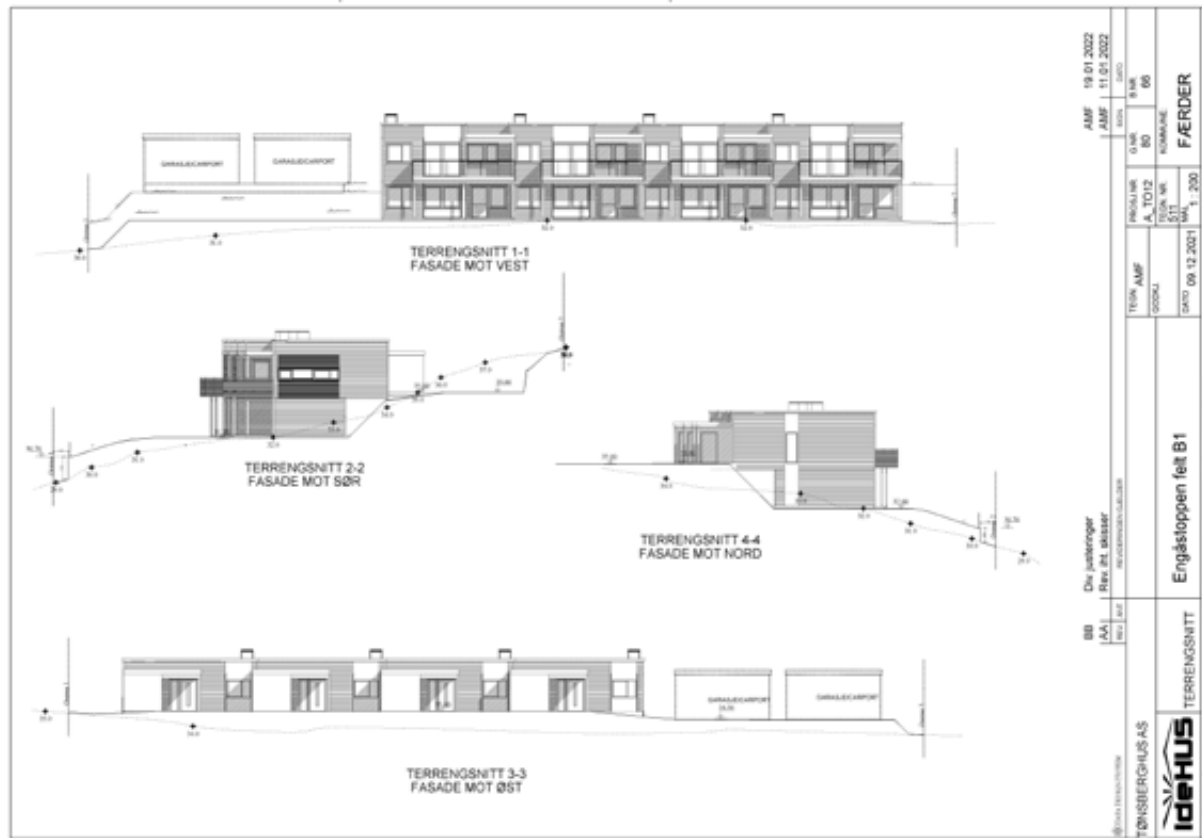


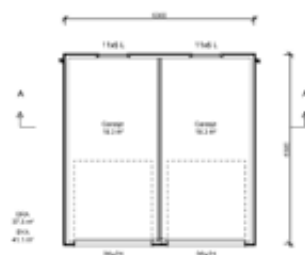
FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

[illegible]





Anstøtning	Bruksskilt ØYA-bus		
	11m NS 2040	11m NS 2040	11m NS 2040
Høydebetjening	0.0	37.3	37.3
TUM	0.0	37.3	37.3
ØYA	41.1	0.0	41.1

-Anstøt oppsett i forhold til 11m NS 2040
-Anstøt angitt i de enkelte rom er oppsett som faste guarnisoner

 Caratje	REKVISITTER: GJØRGE	REKJ	ART				
		Tensbergthus Eiendom AS					
 idehus	Plan og snitt	Tensbergthus Eiendom AS		PROJ. NR.	G. NR.	S. NR.	
		Engåsloppen		01012	80	66	
				T. NR.	KOMMUNE	Færdier	
				100			
				DATO	10.03.2022		

ENGÅSTOPPEN 19

Nabolaget Kjøpmannskjær - vurdert av 15 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Loftrød Kirkeveien	2 min
Linje 02, N02	0.2 km
Tønsberg stasjon	14 min
Linje RE11	9 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

SKOLER

Brattås skole (1-7 kl.)	15 min
179 elever, 15 klasser	1.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
481 elever, 40 klasser	3.4 km
Nøtterøy videregående skole	5 min
550 elever	3.4 km
Færder videregående skole	10 min
750 elever	7.8 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100



KVALITET PÅ SKOLENE

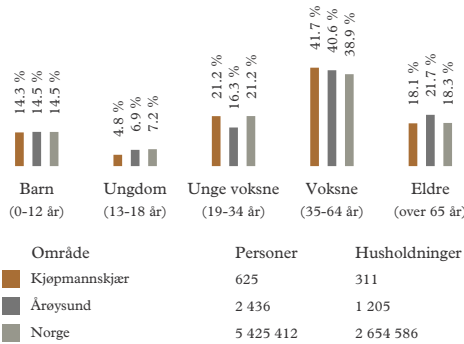
Veldig bra 86/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Brattås barnehage (0-5 år)	16 min
150 barn	1.2 km
Barnas Have (1-5 år)	7 min
76 barn	4.7 km
Torød barnehage (1-5 år)	7 min
49 barn	4.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kjøpmannskjær	3 min
PostNord	2.5 km
Rema 1000 Borgheim	5 min
Post i butikk, PostNord	3.5 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER



1. Egen bil



2. Samkjøring



TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 91/100



KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 86/100



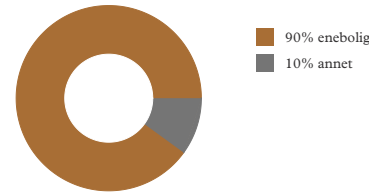
STØYNIVÅET

Lite støynivå 85/100

SPORT

Tømmerholt idrettsplass	4 min
Ballspill, fotball	2.4 km
Borgheim ungdomsskole	4 min
Aktivitetshall, sandvolleyball	3.4 km
ENERGY Fitness Borgheim	4 min
EVO Nøtterøy	8 min

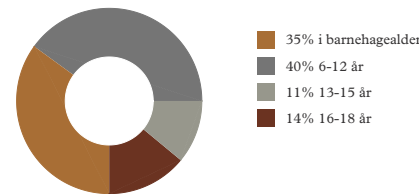
BOLIGMASSE



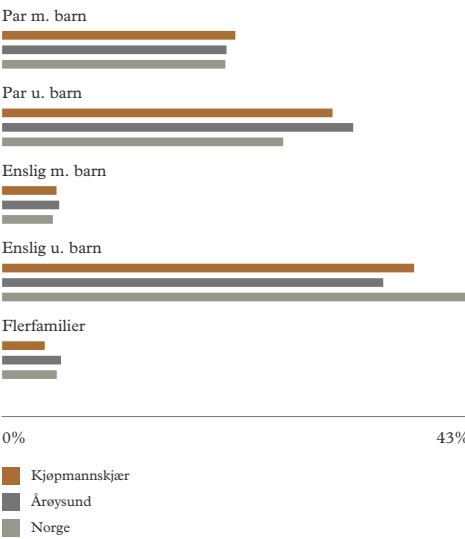
VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	9 min
Vitusapotek Vestskogen	8 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

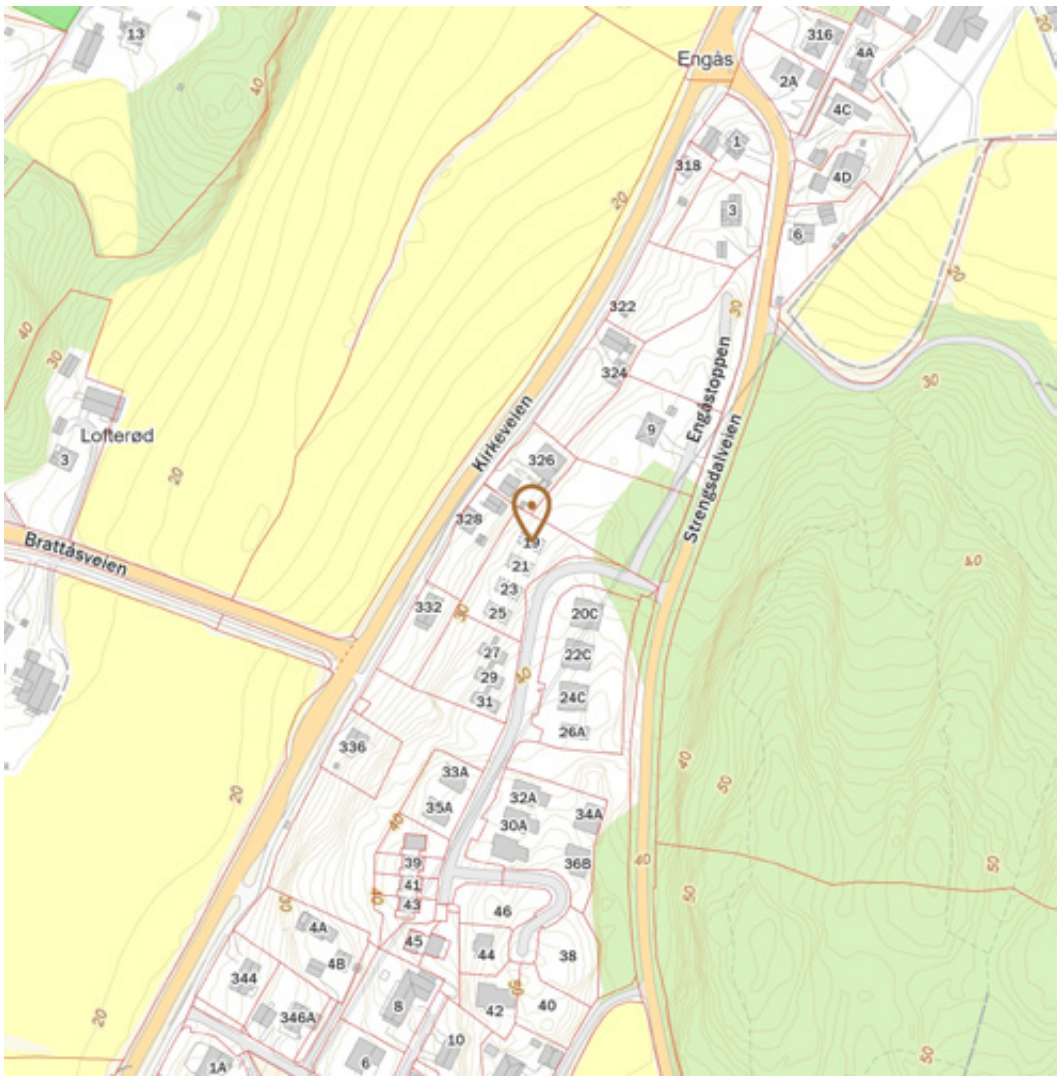


SIVILSTAND

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2023



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. 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 © Finn.no AS 2023

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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 eignedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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, prisme-lamper 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.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Engåstoppen 19-25, 3140 Nøtterøy

OPPDRAG:

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

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.



Jens Erik Wesenberg

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 23 01 10

Epost jenserik@z-eiendom.no

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

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

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy