



BERTHA SKJOLDS VEI 1 - 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Vedleggshefte
Kjøpekontrakt
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning



VEDLEGG SHEFTE

VEDLEGG

ENEBOLIGER I KJEDE

Nærhet
til alt!

SANDEÅSEN

DU SKAL BO, MEN OGSÅ LEVE

Velkommen til Sandeåsen

Beliggende i særdeles
familievennlig område

www.sandeåsen.no



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

Innhold

Prisliste

Kjøpetilbud

Utkast til budsjett

Utkast til vedtekter

Utkast til kjøpekontrakt

Servitutter

Situasjonskart

Utdrag fra reguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Endring av detaljregulering

Prisliste Sandeåsen - Eneboliger i kjede

16.05.2024



ENEBOGIGER I REKKE

Bolig	Sov	Hage	BRA	BRA-e	BRA-i	Felleskost pr.mnd	Pris	Omkostninger	Totalpris
E7	4	150 m ²	149,4 m ²	142 m ²	7,4 m ²	Kr 2.205,-	Kr 7.290.000,-	Kr 16.200,-	Kr 7.306.200,-
E8	4	49 m ²	144,1 m ²	137m ²	7,1 m ²	Kr 2.151,-	Kr 6.990.000,-	Kr 16.200,-	Kr 7.006.200,-
E9	4	72 m ²	149,4 m ²	142 m ²	7,4 m ²	Kr 2.205,-	Kr 7.590.000,-	Kr 16.200,-	Kr 7.606.200,-
E10	4	74 m ²	149,4 m ²	142 m ²	7,4 m ²	Kr 2.205,-	Kr 7.690.000,-	Kr 16.200,-	Kr 7.706.200,-
E11	4	49 m ²	144,1 m ²	137m ²	7,1 m ²	Kr 2.151,-	Kr 6.990.000,-	Kr 16.200,-	Kr 7.006.200,-
E12	4	180 m ²	149,4 m ²	142 m ²	7,4 m ²	Kr 2.205,-	Kr 7.990.000,-	Kr 16.200,-	Kr 8.006.200,-

OMKOSTNINGER

Det skal betales 2,5% dokumentavgift av andel tomteverdi, som er beregnet til kr. 400.000,-. Tinglysningsgebyr for skjøte p.t kr 500,-. Tinglysningsgebyr for evt. pantedokumenter utgjør for tiden kr. 500,- pr. dokument inkl. panteattest. Innskuddskapital til sameiet kr. 5.000,-, beløpet tilbakebetales ikke. Det tas forbehold om endringer av offentlige satser/avgifter.

BETALINGSBETINGELSER

Ved utstedt §12 garanti fra selger skal 10 % av kjøpesum innbetales til meglers klientkonto. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Beløpet disponeres av selger fra garanti jf. Bustadoppføringsloven § 47 evt. foreligger. Restkjøpesummen og omkostninger betales ved overtagelse. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

PRISER

Prisene er faste, og vil ikke bli gjenstand for indeksregulering. Selger har rett til uten forvarsel å endre priser og betingelser på boliger som ikke er solgt. Det tas forbehold om skrivefeil i prislisten.

FELLESKOSTNADER / KOSTNADER

Basert på utkast til budsjett for sameiet, er fellesutgifter ved overtagelsestidspunktet stipulert til ca. kr. 20,- pr. kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer: Kommunale avgifter og kontingent i velforening kr. 1.800,- pr bolig pr år. Kommunale avgifter faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen, se satser på kommunens hjemmeside. Se også utkast til budsjett i vedlegg til salgsoppgave for estimerte fellesutgifter for den enkelte bolig.

Selger tar forbehold om evt endring i utkast til budsjett. Fastsettelse av første års driftsbudsjett og fellesutgifter vedtas på konstituerende sameiermøte. Beløpene i budsjettet er anslag. Budsjettet er basert på en nøktern vurdering av kostnadene. Ønsker man en høyere grad av service, vil man måtte regne med høyere kostnader.



PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG



KJØPETILBUD – ENEBOLIGER I REKKE

SELGER: Sandeåsen Vest AS.

SENDES TIL: PM Tønsberg AS - e-post: marius.ingvaldsen@privatmegleren.no - kenneth.doksheim@privatmegleren.no

Ved første gangs oversendelse må kopi av legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort).

PROSJEKT: Gnr 148 bnr 1168 i Tønsberg kommune		
OPPDRAGSANSVARLIG: Kenneth Doksheim mob. 912 41 500		
UNDERTEGNEDE 1:		FØDSELSDATO:
UNDERTEGNEDE 2:		FØDSELSDATO:
ADRESSE:		POSTNR./STED:
E-MAIL PRIVAT:		E-MAIL ARBEID:
TELEFON, PRIVAT:	ARBEID:	MOBIL:

Undertegnede bekrefter herved bud om kjøp av bolignummer til fast kjøpesum i henhold til prisliste kr + omkostninger.

Bolignummer: _____ Fast kjøpesum i henhold til prisliste kr _____ + omk.

Dette budet er bindende for undertegnede frem til å med den: _____ kl.: _____

Jeg/vi tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av overnevnt bolig.

Kjøpet inngås i henhold til prisliste datert 16.05.2024 prospekt med prosjektbeskrivelse og salgsinformasjon, samt dette kjøpetilbudet med informasjon og vilkår.

FINANSIERINGSPLAN:

10 % av kjøpesum (fri kapital) ved utstedt garanti jf. bustadoppf.lova § 12	Kr
---	----

LÅNGIVER:

REFERANSEPERSON OG TLF. NR.:

		Kr
		Kr
Egenkapital		Kr

Eventuelle forbehold/forutsetninger:

Undertegnede er kjent med at selgeren står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom budet aksepteres. Budet kan ikke trekkes tilbake innen akseptfristen dersom selger er gjort kjent med budet.

Sted/dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

Forslag til budsjett

Sandeåsen - Eneboliger i rekke



	Pr kvm/pr år	BRA 142 m ²	BRA 137 m ²
Forsikring 1. år	Kr 45,-	Kr 6.390,-	Kr 6.165,-
Vedlikehold	Kr 35,-	Kr 4.970,-	Kr 4.795,-
Vedlikehold av uteområder	Kr 30,-	Kr 4.260,-	Kr 4.110,-
Forretningsfører	Pr. seksjon	Kr 3.000,-	Kr 3.000,-
TV, internett	Pr. seksjon	Kr 5.000,-	Kr 5.000,-
Diverse	Kr 20,-	Kr 2.840,-	Kr 2.740,-
Antatt årlige kostnader		Kr 26.460,-	Kr 25.810,-
Pr mnd		Kr 2.205,-	Kr 2.151,-

VEDTEKTER

for

Sameiet Bertha Skjolds vei 1,3 og 5
(org. nr.....)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 29.04.2024

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bertha Skjoldsvei 1,3 og 5
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 2024.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 148, bnr. 1168 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1-12

Den enkeltes seksjons enerett følger av vedlegg 1 for seksjonene 1-12

Eneretten gjelder frem til 2054.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Parkering for snr 1,2,3,4,5 og 6 har parkering i car-port og på gårds plass.

Parkering for snr 7, 8, 9,10,11 og 12 skjer i garasje. I tillegg er det inngått avtale om at snr 7,8,9,10,11,12 har tildelt plass på gnr 148 bnr 1169. Samt at snr 7 og snr 10 har tilleggsparkering på terreng mot syd.

Sameiet har også rett til 4 gjesteplasser på gnr 148 bnr 1169.

Se vedlegg 1 for tildeling av parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet

- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheterne hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheterne

skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer, dvs 1 styreleder og 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Årsmøte skal velge styreleder.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og 1 styremedlem i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet

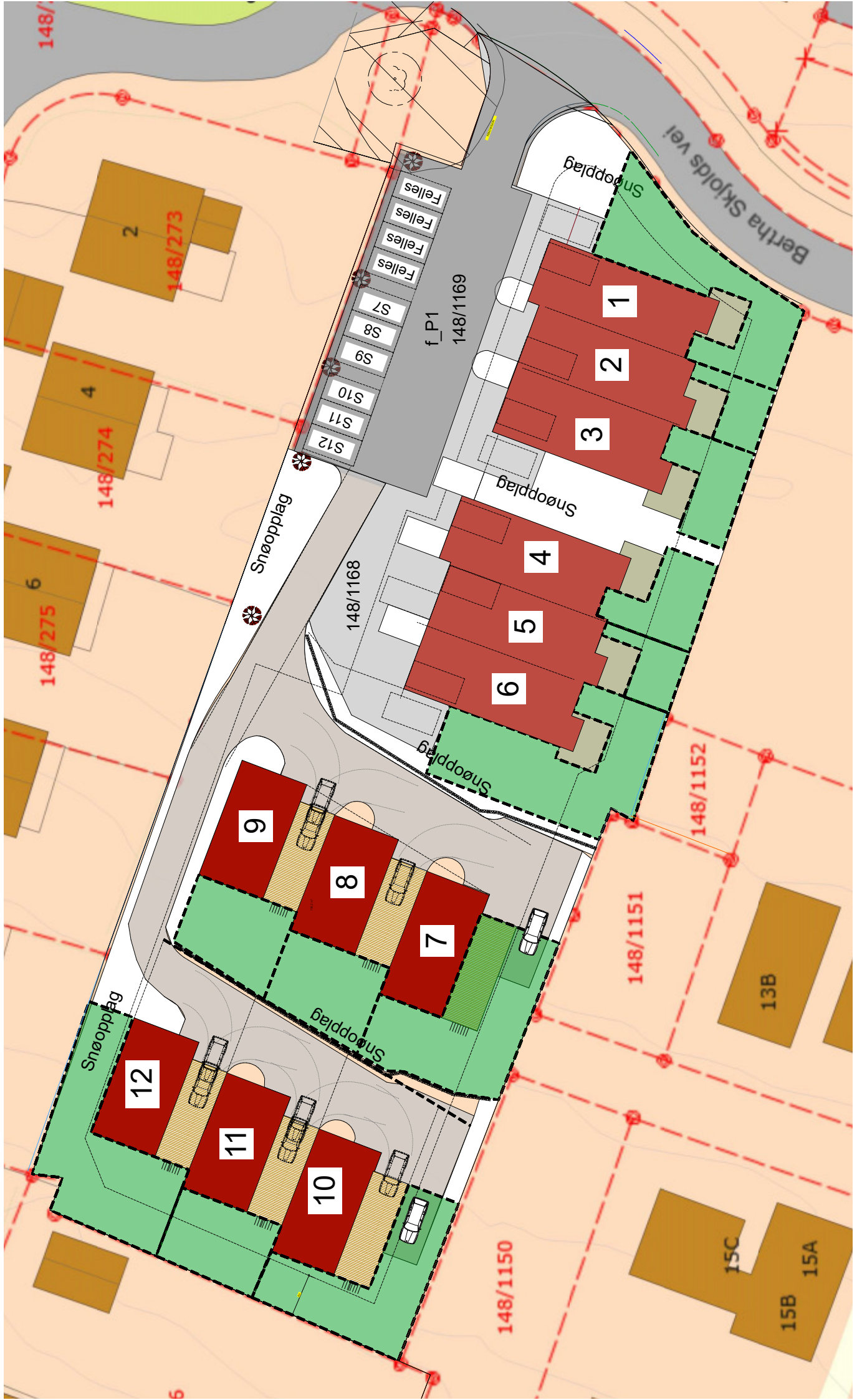
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.





Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-19-9009 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1958742/10967190
Bestilling: A2 2019-09-26 128

Dato
26.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 766904	Embete: 200	Registrert: 13.7.2017	Rettsstiftelse: BRUKSRETT
---------------------------	-----------------------	---------------------------------	-------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 0704 TØNSBERG	Gnr. 146	Bnr. 391	Fnr. 0	Snr. 0
------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

(Grønnstruktur G3 148/1125, 148/1125, G4 148/1135 og G5 146/391 samt lek 3 - 148/1127)

Eiendommene nevnt under har rett til felles bruk og plikt til vedlikehold av det som i reguleringsplanen for Sandeåsen boligfelt er betegnet som grønnstruktur G1, G2, Lek 1 og Lek 2 - gbnr 148/11, G3 gbnr 148/1125, gbnr 148/1127, G4 gbnr 148/1135 og G5 gbnr 146/391 samt lek 3 - gbnr 148/1127 - se vedlagte reguleringskart. Disse eiendommene gir brukerrett til følgende eiendommer;

- BKS 1 - gbnr 148/1117 - Kirsti H. Skjold
- BKS 2 - gbnr 148/1118 - Kirsti H. Skjold
- BKS 3 - gbnr 148/131 og 146/392 - Kirsti H. Skjold
- BKS 4 - gbnr 148/1134, 148/1143 og 146/393 - Kirsti H. Skjold
- BKS 5 - gbnr 148/1126, 148/1124 - Kirsti H. Skjold
- BKS 6 - gbnr 148/1120 - Kirsti H. Skjold
- BKS 7 - gbnr 148/1129 og 148/1130 - Kirsti H. Skjold
- BKS 8 - gbnr 148/1142 - Kirsti H. Skjold
- BKS 9 - gbnr 148/1138, 148/1140 - Kirsti H. Skjold
- BKS 10-14 - gbnr 148/11 (hovedeiendommen) - Kirsti H. Skjold
- BKS 15 - gbnr 148/10 - Sollia Invest AS - org nr 984721242
- BKS 16-17 - gbnr 148/11 (hovedeiendommen) - Kirsti H. Skjold
- BFF 1 - gbnr 148/102 - Eivind Skjold
- BFF 2 - gbnr 148/313 - Camilla Wiersholm Grieg og Dag Ove Skjold



Doknr: 766904 Tinglyst: 13.07.2017
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes
[Signature]



Alle i Tønsberg kommune.

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse og en rettighet på nevnte eiendommene; gbnr 148/11, 1125, 1128, 1135 gbnr 146/391 og gbnr 148/1127.
Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, 19.06.2017

Hjemmelshaver;

[Signature: Kirsti H. Skjold]

Kirsti Hoksrud Skjold - f.p.nr

Hjemmelshaver:

Sollia Invest AS - org. nr 984721242

[Signature: Jørgen Landskaug]
Jørgen Landskaug - f.p.nr

Hjemmelshaver;

[Signature: Eivind Skjold]

Eivind Skjold - f.p.nr

Hjemmelshaver;

[Signature: Camilla W. Grieg]

Camilla Wiersholm Grieg f.p.nr

[Signature: Dag Ove Skjold]

Dag Ove Skjold - f.p.nr...

RETT KOPI
bekreftes
4/7-17

[Signature: Lena Onarheim]
Lena Onarheim
Eiendomsmegler MNEF

4/7-17

Overstående rettelse er gjort etter avtale med hjemmelshaverne.

[Signature: Lena Onarheim]
Lena Onarheim
Eiendomsmegler MNEF

[Signature: Jørgen Landskaug]
Jørgen Landskaug



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-19-9009 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1958741/10967185
Bestilling: A2 2019-09-26 127

Dato
26.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16107	200	8.1.2015	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	146	391	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvitrent): Jan Freddy Hovland	
Adresse: Sandeveien 33	
Postnummer: 3150	Poststed: Tolvsrød
Fødselsnr./Org.nr. 02097023320	Ref.nr.

Plass for tinglysingstempel



Doknr: 16107 Tinglyst: 08.01.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kirsti H. Skjold	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) [Redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 148	Bnr. 11	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – tyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 0704	Kommunenavn Tønsberg	Gnr. 148	Bnr. 16	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn _____ Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) _____				

dekket
Rett kopi bekreftes



Dato 15/12-14	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Kirsti Hovland Skjold</i>
------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

VEIRETT SANDEVEIEN

Eiendommen 148/16 sikres herved kjøre- og ankomstrettighet over eiendommen 148/11 ved å benytte Sandeveien (privat del) som går gjennom eiendommen 148/11.

Videre gis eiendommen 148/16 rett til å ha kjøre- og ankomstrettighet for inntil 2 boliger og 2 inn/utkjøringer fra eiendommen.

Rettigheten følger eiendommen og følger ikke eier.

Ved etablering av ny ankomst gjennom utvikling av eiendommen 148/11 bortfaller ankomstrettigheten gjennom Sandeveien (privat del).

Øvrig rettighet består.

FOR J2P EIENDOM AS ORG 98829473 SAMTIKKER JEG
I TINGLYSNING AV DETTE DOKUMENTET.
DATO 6/1-2015 JON FIELD

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

Ja Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

Tolvsrød 15/12-14

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Knut Holsæd Steyck

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøperrrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fulmakt fra den eller de som ikke undertegner



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-19-9009 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1958740/10967180
Bestilling: A2 2019-09-26 126

Dato
26.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
237944	200	25.3.2011	BESTEMMELSE OM KLOAKKLEDN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	146	391	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



GRUNNEIERAVTALE, g/br. nr. 148/11

Eier: Kirsti Hogsrud Skjold, Gyms vei 26 A, 3150 Tofsrød

Som eier av g/br. nr. 148/11 i Tønsberg kommune, gir jeg herved tillatelse til at kommunen kan rehabilitere spillvannsledningen på eiendommen slik som vist på vedlagt kart. Ledningstraseen ligger på utmark/udyrtet mark i en lengden på ca.185 m på eiendom g/br. nr. 148/11 langs gartneriet. Det blir påkobling ved eksisterende kum som ligger i Beles vei. Det blir ingen andre kummer på strekningen enn det som ligger der i dag.

Følgende legges til grunn for utbetaling av erstatning for avlingstap:

Anleggsbelte langs traseen settes til 20 m. Dersom berørt areal viser seg å bli større, vil areal og nedenforstående beløp bli justert i ettertid.

- For å ha ledningen liggende på privat grunn (jordbruksareal) utbetales en engangserstatning for klausulering av areal på kr. 12,- pr. lm ledning. Det blir ingen kummer på strekningen utover de som finnes i dag.
- Det utbetales ingen erstatning for avlingsskade da traseen ligger på udyrtet mark.

Erstatningen blir da følgende:

Klausulering av område	12 x 185 =	kr. 2.220

SUM		kr. 2.220
=====		

Beløpet utbetales snarest etter at avtalen er undertegnet av begge parter.

Dersom grunneier påføres avlingstap som følge av ettervirkningene fra anlegget utover den erstatningen som er gitt gjennom denne avtalen, skal skadene erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom kommunen og grunneieren om årsaksforhold eller skadens omfang, avgjøres saken av fagkyndig person fra landbruksforvaltningen i kommunen eller eventuelt ved skjønn.

Gravearbeidet skal utføres slik at de ulike lagdelinger i jordsmonnet i størst mulig grad tilbakeføres som før, og det skal ikke tilføres matjord utenfra uten at dette avtales med grunneieren på forhånd.

Matjorda må legges tilbake i samråd med grunneier/driver da dette har stor betydning for avling i vekstsesongen.

Anleggsarbeidet skal fortrinnsvis utføres etter innhøstingen. Dersom dette ikke lar seg gjøre, tilstrebes å gjennomføre arbeidet under vær- og føreforhold som medfører minst mulig skade. Det skal fortrinnsvis benyttes anleggsutstyr med lavt marktrykk.

Det er uklart hvordan eksisterende drensssystem er lagt, og dette må derfor registreres i forbindelse med gravearbeidene. Utbedring av eksisterende drensledninger og/eller legging av nytt i gravetraseen gjøres i samråd med grunneier og Landbrukskontoret.



~~Eksempel på grunneieravtale - ledninger på dyrka mark~~

Eventuelt fremtidige skader som skyldes ledningsbrudd eller lignende skal utbedres av kommunen. Dersom det ikke er mulig å utbedre skaden, må den erstattes. Dersom det ikke oppnås enighet mellom partene om erstatningens størrelse, henvises til skjønn. Skader på dreneringssystemet eller andre ledningssystem som måtte dukke opp i ettertid og som skyldes anleggsarbeidene, skal utbedres umiddelbart uten kostnad for grunneieren.

Tønsberg kommune gis rett til å etterse og vedlikeholde ledningene. Vedlikeholdet skal utføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Ved eventuell skade på overflaten f. eks. ved oppgraving, må kommunen sørge for istandsetting og erstatning for dette.

Klausulering av aktivitet langs ledningstraseen

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse nærmere ledningen enn 4 m på hver side, regnet fra senter rør. Det må ikke foretas større terrengmessige arbeider som vanskeliggjør tilgjengeligheten til ledningen eller utsetter denne for uakseptabelt trykk, frost eller annen skade. Før bygge/anleggsarbeider igangsettes nærmere ledningen enn 10 m, skal kommunen underrettes skriftlig for å kunne påvise klausulert belte. Likeledes må kommunen varsles dersom grunneieren skal foreta grøftarbeider i dette beltet.

Dersom det i framtida skal iverksettes større prosjekt som nydyrking, planering, vegbygging, utbygging, masseuttak eller andre tekniske tiltak som berører vannledningen, må dette tas opp med kommunen i god tid på forhånd. Kommunen plikter i slike tilfeller å innlede forhandlinger med sikte på å flytte traseen. Dersom det ikke oppnås enighet om dette, skal saken avgjøres ved skjønn.

Avtalen foreligger i to eks.

Sandveien, den 14.06.10

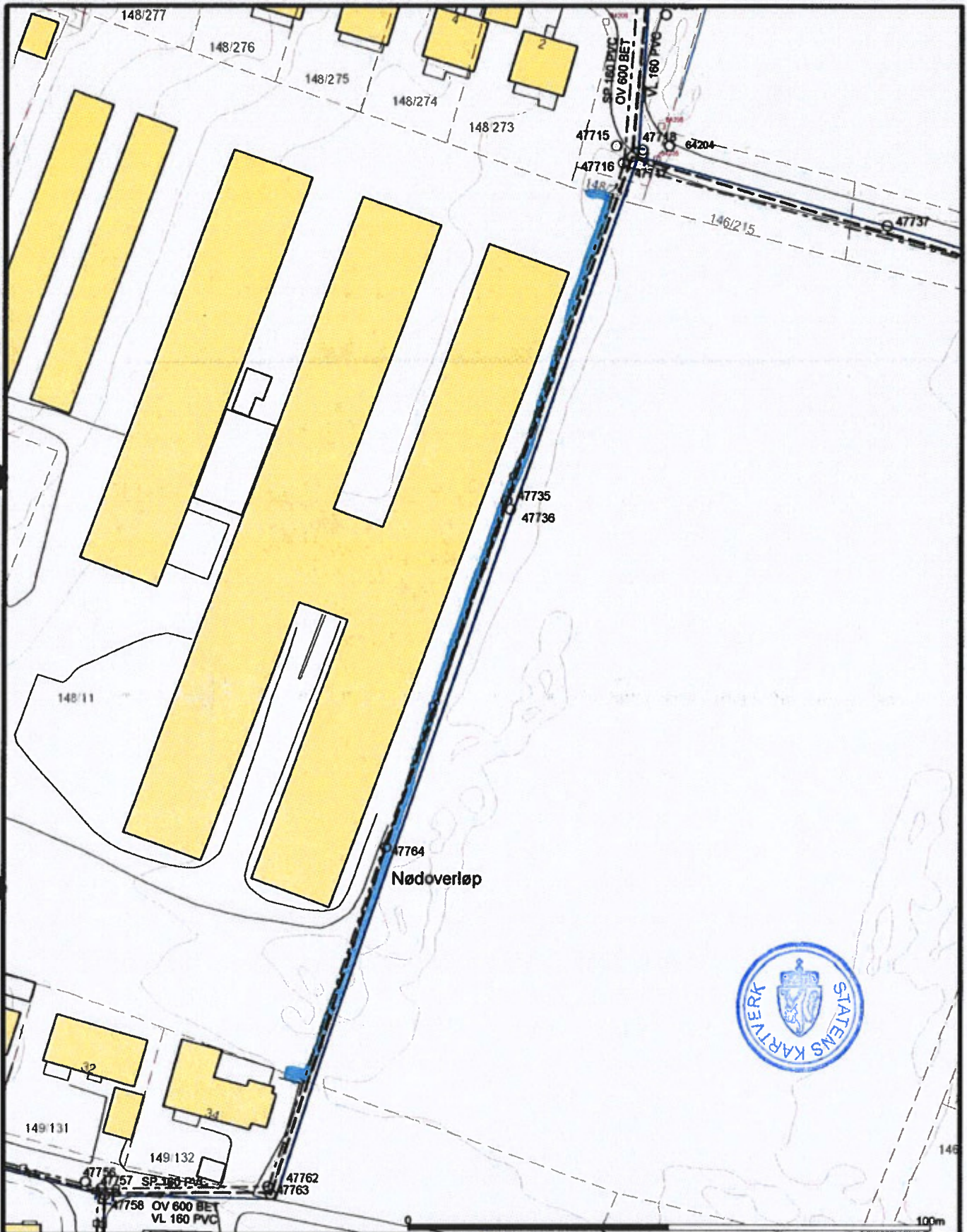
TØNSBERG, den 16.06.2010

Kristi H Skjold
Sign. grunneier

[Signature]
Sign. Tønsberg kommune

Org.nr. 950 1611 839
TØNSBERG KOMMUNE
BYDRIFT







Tonsberg Kommune
Bydrift

Dato: 2010.06.07
Sign: BSA



Blåst: 1:1000

Det tas forbehold om feil i ledningskartet. Påvisning bør rekvireres.



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-19-9009 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1958739/10967175
Bestilling: A2 2019-09-26 125

Dato
26.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3139	91	13.3.2001	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0704 TØNSBERG	146	391	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-19-9009 (Nina Sanne)
Vår referanse: 1958738/10967170
Bestilling: A2 2019-09-26 124

Dato
26.09.2019

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 504298	Embete: 91	Registrert: 18.6.1976	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT REFUSJONSKRAV
---------------------------	----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 0704 TØNSBERG	Gnr. 146	Bnr. 215	Fnr. 0	Snr. 0
------------------------------	--------------------	--------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dokumentavgift er betalt med kr. 380.
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4298

Makeskifteskjøte

18. JUNI 1976

Mellom Sem kommune og Eivind og Trygve Skjold, overensstemmende med avtale godkjent av formannskapet 22.4.1975 gjennomføres slikt makeskifte:

1. Eivind og Trygve Skjold skjøter til Sem kommune følgende eiendommer i Sem:

Litra	Eiendom	Areal (m ²)	Verdi (kr)
a	gnr.151, bnr.475	902,20	5.413,-
b	gnr.151, bnr.476	73,71	442,-
c	gnr.151, bnr.478	199,54	1.197,-
d	gnr.146, bnr.214	399,35	2.396,-
e	gnr.148, bnr.251	167,48	1.005,-
f	gnr.146, bnr.215	587,06	3.522,-

Arealene for eiendommene litra a - f er i henhold til målebrev t.l 19.11.75. Samlet verdi kr. 13.975,-.

2. Sem kommune skjøter til Eivind og Trygve Skjold følgende eiendommer i Sem:

Litra	Eiendom	Areal (m ²)	Verdi (kr)
g	gnr.148, bnr.254	354,68	.928,-
h	gnr.149, bnr.126	73,17	439,-
i	gnr.149, bnr.127	288,26	1.370,-
j	gnr.149, bnr.128	2611,28	15.668,-
k	gnr.148, bnr.253	74,43	447,-

Arealene for eiendommene litra g - k er i henhold til målebrev t.l 19.11.75. Samlet verdi kr. 18.852,-.

3. Gnr.151, bnr.477 og gnr.149, bnr.127 i Sem kommune utgjør en byggetomt. Før tomten bebygges plikter eieren å betale refusjon kr. 20.000,- til Sem kommune for tekniske anlegg (vei, vann og kloakk). Tomten skal sammenføres med gnr.148, bnr.11 og kan ikke fradeles uten Sem kommunes samtykke. Refusjonen skal ha prioritet etter obligasjoner tinglyst på gnr.149, bnr.11 på sammenføringstidspunktet.

Rettkopi bekrefte

dymer



4. På gnr.148, bnr.11 tinglyses følgende:

Kommunen får rett til å anlegge, etterse og vedlikeholde vann-, overvann- og spillvannsledninger med kummer over eiendommen gnr.148 bnr.11. Traseen er omtrentlig vist på kartbilaget. Rørledningene gis en overdekning på minimum 1,0 m i dyrket mark. Før arbeidet utføres skal endelig trase påvises og godkjennes av Øyvind og Trygve Skjold.

Over ledningene og ved kummer kan settes opp stolper som viser hvor ledningene går i terrenget. Stolpene settes slik at de markerer rette strekninger, vanligvis med ca. 100 meters avstand. I dyrket mark avmerkes bare kummer. Traseretningen over dyrket mark vises ellers ved stolper som settes opp ved veikanter, gjerder, bekker og andre steder hvor de er til minst mulig ulempe. Hvor det er nødvendig med stolper ute på dyrket mark, påvises dette. Merkingen i dyrket mark foretas med demonterbare stolper som bare står oppe i vinterhalvåret og anbringes ikke før 15. okt. og fjernes straks sneen er gått.

Det er ikke tillatt å oppføre bebyggelse eller anlegg av noen art i et 10 meters belte langs ledningene. Partene samarbeider ved utstikkingen om nøyaktig ledningsplassering og fastsetter da hvordan beltet skal være i forhold til midt av ledningene. Unntatt fra byggeforbudet er en bygningskorridor langs veksthuset med bredde 7,5 meter. Stedet fastsettes under foran nevnte planlegging. Før byggearbeidet og anleggsarbeidet settes i gang i ledningenes umiddelbare nærhet, skal kommunen underrettes skriftlig for å gis anledning til å påvise grensen for det klausulerte beltet. Likeledes må kommunen på samme måte varsles hvis grunneieren vil foreta grøftingsarbeider i dette beltet.

I forbindelse med anlegg og vedlikehold gis kommunen rett til adkomst - herunder bruk av eksisterende veier. Under arbeidene kan benyttes et 15 meter bredt belte langs ledningene. Ved felt N kommer en ledningstrase i regulert v ved eiendommen. Også her gis kommunen rett til å berøre eiendommen i det beltet på 7,5 meters bredde.



Erstatning for skade eller ulempe ved senere vedlikeholdsarbeider fastsettes ved overenskomster, eller ved rettslig skjønn på kommunens bekostning, hvis minnelig overenskomst ikke oppnås. Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidene fastsettes på samme måte.

5. Eieren av gnr.148, bnr.11 besørger oppsatt flettverksgjerde med netting høyde 1,20 meter mellom gartnerieieendommen og de regulerte tomtfelter V og C. Ved fremtidig vedlikehold og fornyelser har eieren av gnr.148, bnr.11 plikt til å delta med en halvpart av utgiftene.



Rådmannen i Sem, den ^{17/6-76}

.....
Kaare Nordby

Trygve Skjold
1. Trygve Skjold
fnr. [redacted]

Eivind Skjold
2. Eivind Skjold
[redacted]

Som ektefelle samtykker vi i makeskiftet:

1. Gudrun Skjold

2. Yngvit Skjold

Undertegnede bekrefter at Trygve og Eivind Skjold og ektefeller har undertegnet nærværende makeskifteskjote i vårt nærvar og at de alle er over 20 år.

Navn: Fritz P. Wagner

Navn: Ingrid Løken

Alder: 23/10-17

Alder: 18/6-22

Adresse: Vulpe 3/50 Tolmoed

Adresse: Ugler, Møken 3/50 Tolmoed

Undertegnede bekrefter at nærværende dokument gjelder makeskifte vedtatt av Vestfold fylkeslandbruksstyre, sak 191/75.

Teknisk sjef i Sem, 18. juni 1976

Riktig gjenpart bekreftes
Tønsberg, den 18/6-76.

E. Hunnes
E. Hunnes
førstesekr.

Benar Hunnes
Sem kommune
for teknisk sjef

Riklig eljörð hefur
Tansborg, den

Sem kommuna
Tansborg, den

**§ 1
PLANENS HENSIKT**

Planen skal legge til rette for ca 200 boliger av tett småhusbebyggelse med varierte boligtyper. Gode bokvaliteter skal sikres gjennom husplasseringer rundt grønne tun, sammenheng i grønnstruktur og trafiksikre løsninger.

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL (§ 12-5)**

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse (B)
Boligbebyggelse Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-2)
Boligbebyggelse Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-19)
Uteoppholdsareal (UT1-UT2)
Lekeplass (LEK1-5)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, pkt. 2)

Vei (Veg1 –12)
Kjørevei (KV1,KV2)
Gang- /sykkelvei (GS1-GS5)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntareal
Parkering (P1-P5)

§ 2.3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 pkt.3)

Grønnstruktur (G1-G6)
Friområde (GF)
Park (GP)
Vegetasjonsskjerm (GV)

§ 2.4 Hensynssoner (pbl § 11-8 jf. §12-6)

Sikringssoner - Frisikt (H 140)
Faresone - Ras- og skredfare (H 310)
Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø (H560)

§ 2.5 Andre juridiske flater (pbl §12-5 pkt. 2 og 5)

Bestemmelsesområde – anlegg- og riggområde

**§ 3
FELLESBESTEMMELSER**

§ 3.1 Visuell utforming (pbl. § 12-7, 1)

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at den får god funksjonell og arkitektonisk helhetsvirkning. Farge- og materialbruk skal bidra til å gi et dempet uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse. Bygningsform og materialbruk skal variere mellom feltene slik at det skapes identitet og skiftende karakter for de enkelte delfelt.

Tiltak skal tilpasse seg terrenget. Omfattende fyllinger og skjæringer, samt andre vesentlige terrenginngrep skal unngås.

§ 3.2 Boligtyper

For definisjon av boligtyper skal veileder Grad av utnyttning (2014) benyttes.

§ 3.3 Plassering og atkomst (pbl. § 12-7, 2)

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser på plankartet.

Renovasjonsanlegg tillates plassert utenfor byggegrenser med forutsetning om at frisikt mot vei opprettholdes.

Sportsboder tillates etablert inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Gjelder kun mellom eiendommer innenfor områder avsatt til konsentrert småhusbebyggelse (BKS).

Mindre justering av formålsgrense mellom grønnstruktur og lekeplasser tillates. Arealene skal utvikles som en helhet.

Avkjørsel skal etableres som vist på plankartet. Mindre justeringer tillates.

§ 3.4 Gjerder

Det tillates ikke oppført gjerder i eiendomsgrense mellom privat boligareal og felles grønnstruktur/uteoppholdsareal eller felles lek.

§ 3.5 Uteoppholdsareal og lekeplasser for boliger (pbl. § 12-7, 2)

§ 3.5.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være:

Enebolig: 150 kvm, sekundærleilighet/hybel (Inntil 60 kvm BRA) 50 kvm

Lavblokk: MUA=40 kvm per boenhet.

Innenfor felt BKS1-BKS16 skal privat MUA på minst 15 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold per boenhet dekkes av felles grønnstruktur og friområder.

Rekkehus/kjedehus/tomannsbolig: MUA=100 kvm per boenhet.

Innefor felt BKS1-BKS18 skal privat MUA på minst 60 kvm sikres innenfor boligformålet for respektive felt. Øvrig areal til uteopphold dekkes av felles grønnstruktur (G1-G6) og friområde (GF).

For felt BKS19, skal alt areal for uteopphold (minste MUA) løses innenfor feltet.

Uteoppholdsarealene skal ha gode solforhold og skal være skjermet mot sterk vind. Uteoppholdsarealene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkfarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Minste dybde på forhager (avstand vegkant-hus) er 4 meter.

Private hager som grenser til felles lek eller grønnstruktur skal avgrenses med beplantning, terrengsprang, eller lignende for å unngå privatisering av fellesarealene.

§ 3.5.2 Lekeplasser (områdelek, nærlek og nærmiljøanlegg)

Lekeplasser skal etableres på følgende områder:

Områdelek Lek 1-3 sum 2450 kvm	Nærlek Lek 4-5 sum 340 kvm	Nærmiljøanlegg Opprustning av lekeplass på eiendom gbnr 146/78 1520 kvm
G5 – minst 750 kvm GF – minst 750 kvm naturlek	UT2 – minst 100 kvm G4 – minst 100 kvm	
	Deler av Lek 3 skal tilpasses mindre barn – minst 75 kvm	

Samtlige lekeplasser skal sikres gode solforhold der minst 50% av arealet skal være solbelyst kl 15.00 ved høst/vårjevndøgn. Dette gjelder ikke for naturlekeplasser. Lekeplassene skal utstyres med sitteplasser for voksne og vegetasjon i form av busker og trær. Det skal brukes høy grad av naturlige materialer.

Lekeplassene skal være skjermet mot støy, forurensing fra luft, trafikkarer og andre helsefarlige forhold i miljøet.

Nærlekeplasser skal integreres i øvrig felles uteoppholdsareal. Nærlekeplassene skal utstyres med lekeelementer tilpasset alderen 0-5 år.

Nærmere krav til lekeplasser er gitt i § 4.4

§ 3.6 Støy (pbl § 12-7, 3)

Støy i anleggsperioden:

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i tabell 4 og 5 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Tabell 4: Anbefalte basis støygrenser utendørs for bygg- og anleggsvirksomhet. Alle grenser gjelder ekvivalent lydnivå i dB, innfallende lydtryknivå og gjelder utenfor rom med støyfølsom bruksformål. Støygrensene for dag og kveld skjerpes når anleggsperiodens lengde overstiger 6 uker, se Tabell 5.

Bygningstype	Støykrav på dagtid ($L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld (L_{pAeq4h} 19-23) eller søn-/helligdag ($L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt (L_{pAeq8h} 23-07)
Boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner	65	60	45
Skole, barnehage	60 i brukstid		

4.2.1 Skjerping av grenseverdiene for langvarige arbeider

Tabell 5: Korreksjon for anleggsperiodens eller driftsfasens lengde (avrundes til hele uker/måneder). Skjerping av støygrensene fra Tabell 4 for drift som gir støyulemper i lengre tid enn 6 uker

Anleggsperiodens eller driftsfasens lengde	Grenseverdiene for dag og kveld i Tabell 4 skjerpes med
Fra 0 til og med 6 uker	0 dB
Fra 7 uker til og med 6 måneder	3 dB
Mer enn 6 mndr	5 dB

§ 3.7 Grunnforurensing (pbl. § 12-7, 4)

Det skal gjennomføres en miljøteknisk grunnundersøkelse for å avdekke ev miljøgifter i grunnen. Dersom resultatene fra undersøkelsen viser høye verdier av miljøgifter, skal det utarbeides en tiltaksplan. Resultatene skal vurderes etter veileder TA-2553/2209.

§ 3.8 Vann, avløp og overvann (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan for nye vann- og avløpsledninger som skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Kommunalteknisk plan skal også vise løsninger for håndtering av overvann.

Overvann skal håndteres lokalt i henhold til godkjent påslippsmengde fra kommunen.

Innenfor felt G1-G2 og Lek1-Lek2 skal det etableres en åpen fordrøyningskanal.

Lekeplasser, Lek1-3, skal gis nedsenkning i terreng, regnbed, slik at de fungerer som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder.

§ 3.9 Geoteknikk

Geoteknisk prosjektering skal utføres for alle søknadspliktige byggetiltak i området.

Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen. Ved påvisning av kvikkleire utenfor hensynssone, gjelder samme krav som i hensynssone faresone – ras - og skredfare jmfør § 7.2.

§ 3.10 Kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

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

§ 3.11 Parkering (pbl § 12-7, 7)

Bolig	Antall p-plass bil	Antall p-plasser sykkel
Bolig under 60 kvm	Maks 1 Min 0,2	1
Bolig over 60 kvm	Maks 2 Min 0,5	2

Parkering til lavblokk med tre etasjer skal foregå i parkeringskjeller.

Ved etablering av felles p-anlegg i kjeller med flere enn 8 parkeringsplasser skal minst 10% av p-plassene være avsatt for elbil med lademulighet og være tilrettelagt for sambruk. Antall plasser avrundes oppover til hele plasser.

Felles parkeringsplasser skal ha rabatter med busker eller trær for å bryte opp større asfaltflater. Opparbeidelse av parkeringsplasser for felt BKS1- BKS14, utenfor de regulerte parkeringsplassene P1-P3 og p-anlegg i kjeller, tillates kun inn til felles og offentlige atkomstveier (Veg 2-3, Veg 5-7).

Garasjer og carporter tillates på regulerte parkeringsplasser P1-P3.

§ 3.12 Renovasjon (pbl § 12-7)

Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan som skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Renovasjonsløsninger skal enten graves ned eller bygges inn i separate bygninger. Bygningene skal utformes med lik karakter som omkringliggende bebyggelse.

§ 3.13 Trær som skal bevares

Trær som er markert med punktsymbol i plankart, tillates ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse.

§ 3.14 Utomhusplan (pbl. § 12-7, 11)

Det skal utarbeides en utomhusplan i 1:200 for:

- Hvert byggefelt
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt, feltene G1-G4, lek 1-3 og GF1
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien(del av gbnr 146/78 og 146/205)
- Område G5

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningenes nøyaktige plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Eksisterende og fremtidig terreng, vegetasjon og ev murer
- Gang- og kjøreareal inklusive kryssløsninger for gående. Materialvalg og kantstein skal fremgå.
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel
- Utforming og innhold på lekeplasser og felles uteoppholdsareal. Organisering, materialbruk og møblering skal fremgå.
- Plassering av ev nettstasjon
- Overvannsløsninger på overflaten
- Område for snøopplag langs vei
- Eksisterende og ny vegetasjon, inkl. artsliste for ny vegetasjon.
- Helhetlig treplantning for gjennomgående lek\grønt
- Belysning
- Eventuelle gjerder og skjermvegger
- Renovasjon

§ 3.15 Overskuddsmasser/matjord

Overskuddsmasser/matjordplan utføres i henhold til intensjonen i fylkeskommunens veileder. Den skal vise hvordan masser ved graving skal omplasseres innenfor planområdet til hager og grøntområder og utenfor til forbedring av jordbruksarealer. Dersom masser skal transporteres bort fra området, skal det redegjøres for håndtering for å forhindre eventuelle fremmede arter, samt nyttiggjøring av matjord for nydyrking.

§ 3.16 Anleggsplan

Det skal lages følgende planer for anleggsperioden:

- Anleggsplan som viser hvordan støy, støv, rystelser samt trafikale forhold og sikkerhet for myke trafikanter ivaretas under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser permanente og midlertidige deponiområder.
- Plan for overvåking av massestabilitet og grunnvannstand under anleggsperioden.
- Anleggsplan som viser hvordan eksisterende trær skal ivaretas og beskyttes under anleggsperioden.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-BKS19

Innenfor felt BKS1-BKS19 skal det etableres konsentrert småhusbebyggelse med rekkehus, kjedehus, tomannsboliger samt lavblokk i maks 2 etasjer.

Innenfor BKS13, BKS14 og BKS 16 tillates det også etablert lavblokk med inntil 3 etasjer + p-kjeller. Blokk i 3 etasjer skal ha flatt tak og parkering skal foregå i p-kjeller.

Utnyttelse og høyder			
Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde og byggehøyde (flatt tak)	Krav til utforming mm
BKS1	51%	C+ 30,5	Flate tak
BKS2	53%	C+ 30,5	Flate tak
BKS3	47%	C+ 31,5	
BKS4	53%	C+ 31,5	
BKS5	45%	C+ 31,5	
BKS6	40%	C+ 30,5	
BKS7	43%	C+ 31	
BKS8	40%	C+ 31	
BKS9	34%	C+ 31	
BKS10	32%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS11 organiseres som tun rundt lek 2
BKS11	40%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2. høydeforskjell innenfor feltet håndteres gjennom terrassering / beplantet jordvoll.
BKS12	35%	C+ 32,5	Bebyggelsen skal organiseres som tun
BKS13	34%	C+ 39,5	Blokkbebyggelse flatt tak

BKS14	31%	C+ 40	Blokkbebyggelse flatt tak
BKS15	40%	Gesims 6,5 m, møne 8,5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.	
BKS16	45%	Gesims c+ 40 –c +43	Blokkbebyggelse flatt tak, nedtrapping mot nord
BKS17	35%	C+ 34,5	
BKS18	29%	C+ 36	
BKS19	42%	C+39	Flate tak.

Bygninger for renovasjon skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden.

For BKS 14, BKS 16 og BKS 19 skal høydeforskjeller tas opp i bebyggelsen fremfor fylling av terreng.

§ 4.2 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS2

Innenfor felt BFS1-2 skal det etableres frittliggende småhus.

BFS1

Utnyttelse skal maks være % BYA:30%.

Tomt lengst vest skal ha maks byggehøyde på kote c+ 39,5 m
De øvrige to tomtene skal ha maks byggehøyde på kote c+ 37,5 m

BFS2

Utnyttelse skal maks være % BYA: 25%.

Maks gesimshøyde c+34m og maks mønehøyde c+ 36 m.

§ 4.3 Uteoppholdsareal (UT1-UT2)

UT1 er felles for BKS5

UT2 er felles for BKS12

Bebyggelse skal organiseres rundt uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealene skal utstyres med sitteplasser og beplantning.

Innenfor UT2 skal minst 100 kvm avsettes til lek og utstyres med minst to elementer for lek.

§ 4.4 Lekeplass (Lek1 – Lek5)

Lek 1-3 er felles for BKS1-BKS18.

Lek 4 er felles for felt BKS1, BKS7-9

Lek 5 er felles for BKS19 og BFS1-2.

§ 4.4.1 Lek 1

Utforming skal henge sammen med utforming i Lek2, men tilpasses mindre barn.

§ 4.4.2 Lek 2

Lekeplassen utformes med mest mulig naturlige materialer og elementer. Naturlige terrengsprang skal integreres i utforming av lekeplass.

Det tillates oppfylling av terreng for å skape større terrengvariasjoner.

Det skal i utstrakt grad benyttes spiselige planter, busker og trær med frukt eller bær.

§ 4.4.3 Lek 3

Lekeplassen skal utstyres med element for klatrelek og balanse.

Lek for de minste (nærlek) skal etableres i randsonen av lekeplassen.

§ 4.4.4 Lek 4

Lekeplassen skal utformes med lekeelement for de minste barna og integreres i øvrig felles uteopphold. Mindre justering av formålsgrenser tillates, men størrelsen på arealet skal opprettholdes.

§ 4.4.5 Lek 5

Eksisterende naturkvaliteter skal ivaretas. Det tillates inngrep for å bedre tilgjengeligheten samt tilrettelegging for naturlek.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende arealer er offentlige: KV1 og KV2, Vei1, Vei 2, Vei 3, GS 1-5, tilgrensende annen veggrunn, P4 og P5.

§ 5.2 Kjørevei (KV1 og KV2)

I KV1 skal det etableres et opphøyd gangfelt mellom Gudruns vei og Gymes vei.

Dagens plassering av busstopp skal videreføres, men der det er hensiktsmessig på grunn av trafikksikkerhet tillates stopplassene forskjøvet noe mot nord eller sør.

Det skal utarbeides en plan for trafikkreduserende og fartsdempende tiltak for KV1. Herunder skilting Gjennomkjøring forbudt.

§ 5.3 Vei (Vei 4 - Vei 7)

Vei 4 er felles atkomst for BFS1, BKS19, BKS16, BKS18, BFS2 og BKS15

Vei 5 er felles atkomst for BKS7 – BKS9

Vei 6 er felles atkomst for BKS4 – BKS6

Vei 7 er felles atkomst for BKS13 – BKS14

§ 5.4 Vei 4

Trafikkregulerende tiltak skal gjennomføres for å ivareta trafikksikkerhet.

§ 5.5 Parkering (P1-P3)

Parkering P1 er felles for BKS10

Parkering P2 er felles for BKS12 og BKS17

Parkering P3 er felles for BKS12, BKS5 og BKS4

§ 5.6 Gang- og sykkelvei (GS4-5)

Avkjørsler innenfor GS4 og GS5 er kun avkjørsler for eksisterende boliger.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige formål

Friområde GF og vegetasjonsskjerm GV er offentlige arealer.

§ 6.2 Grønnstruktur (G1-G6)

Grønnstruktur G1-G6 er felles for felt BKS1-BKS18.

Det skal etableres sammenhengende tursti gjennom G1-G2, med fast dekke og minste bredde 2 meter, samt kanal/fordrøyningsmagasin for overvann.

G3 skal opparbeides sammenhengende med Lek3, i forhold til etablering av løsning for overvannshåndtering. Det skal etableres en tursti med minste bredde 2 m.

Innenfor G5 skal det settes av minst 750 kvm til områdelek. Lekeplassen skal utformes med aktivitet for barn i alderen 6-15 år. Innenfor arealet skal det også etableres treningselementer for voksne.

G4 skal utstyres med minst to lekefunksjoner for barn i alderen 0-6 år.

Innenfor G6 skal det etableres en tursti med minste bredde 2 meter.

§ 6.3 Friområde

Innenfor GF skal minst 750 kvm etableres som lekeplass. Området skal videreføres som naturlekeplass. Det tillates tilrettelegging for utvidet naturlek.

Tursti fra Vei4 opp til naturlekeplass skal opparbeides i minst 2 m bredde.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – frisikt (H140_)

I frisiktsonen skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers

planum. Oppstammede trær tillates.

§ 7.2 Faresone ras- og skredfare (H310_)

Grunnarbeider i området må utføres med forsiktighet.

Innenfor faresone kvikkleire tillates lett trehusbebyggelse i maks. 2 etasjer uten kjeller.

Utbygging av området skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det vises til geoteknisk rapport 18.05.2015 (Grunnteknikk AS). Rapporten skal brukes som grunnlag for all detaljprosjektering. Det stilles krav om geoteknisk oppfølging og kontroll i bygge- og anleggsfasen.

Før grunnarbeider starter opp skal det utføres en tilstandsvurdering, og settes setningsbolter, for eksisterende bebyggelse som grenser til planområdet i Atlas vei.

§ 7.3 Angitt hensynssone - Bevaring av naturmiljø, (H560_)

Ved anleggsarbeider som ligger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det iverksettes og dokumenteres gjennomført særlige tiltak for å ivareta røtter, rotsone og stamme.

Nødvendige beskjerings tiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes rotsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner. Bærelagsmasser i gategrunn innenfor trærnes

rotsoner skal i minst mulig grad skiftes ut.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelsesområde – Midlertidig anleggs- og riggområde (#)

Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget. Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig skal området opparbeides og tilbakeføres til opprinnelig bruk til grunneier.

§ 9 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 9.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal legges ved rammesøknad:

- Utomhusplan for det aktuelle byggefeltet, jfr § 3.14
- Samlet utomhusplan gjennomgående lek/grønt leveres ved søknad om første byggetrinn. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for offentlig lekeplass (gbnr 146/78) leveres ved søknad for BKS10-BKS12. Jfr § 3.14
- Utomhusplan for område G5 leveres ved søknad for felt BKS 4. Jfr § 3.14
- Anleggsplaner, jfr § 3.16
- Kommunalteknisk plan, jfr § 3.8
- Renovasjonsteknisk plan, jfr § 3.12
- Behandling av overskuddsmasser, matjord jfr § 3.15
- Rapport fra miljøteknisk grunnundersøkelse samt evt. tiltaksplan, jfr § 3.7
- Plan for trafikkreduserende tiltak for KV1, jfr § 5.2

§ 9.2 Rekkefølgekrav for igangsettingstillatelse

§ 9.2.1 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Opphøyd gangfelt i Gauterødveien, mellom Gudruns vei og Gyms vei, sammen med trafikkreduserende tiltak, skal være ferdig opparbeidet før igangsettingstillatelse gis for bolig nr. 1 innenfor BKS1-BKS14, jfr § 5.2 og § 9.1.
- Gang- og sykkelvei langs Gauterødveien skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS10-BKS12 dvs. bolig nr. 82.
- Snuhammer KV2 og oppstramming kryss GS1 x Vei4, skal være sikret opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse til felt som har atkomst fra Sandeveien dvs. BKS15-BKS16, BKS18-BKS19, BFS2 og BFS1.
- Vei 2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til BKS10-14 dvs. bolig nr. 82.
- Vei 3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis

igangsettingstillatelse til BKS1-9 dvs. bolig nr. 1

- GS2 skal være ferdig opparbeidet som midlertidig grusvei før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS8 og/eller BKS5. GS2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet til kommunal standard før det gis igangsettingstillatelse til siste byggetrinn innenfor BKS1-BKS9.
- Felles parkeringsplasser P1-P3 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for tilgrensende felt.
- Parkeringsplasser skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.

§ 9.2.2 Lek og uteopphold

Gjennomgående grønnstruktur med turstier skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS 11. Midlertidig tursti for hele strekningen skal etableres ved bolig nr. 1 i felt BKS1-BKS12.

- Lek i G 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS1.
- Lekeplass i G5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS4
- Lek 3, G3 og UT1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS5 og BKS 7-8.
- Lek 2 og G2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS11.
- Lek 1 og G1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS13 og BKS14.
- Lek 4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS9.
- Lek 5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Tursti i G6 skal ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS12, BKS17 og BKS18.
- UT2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for BKS12.
- Felles uteoppholdsarealer skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for felt BKS19.
- Offentlig lekeplass ved Gauterødveien på del av gbnr 146/78 og 146/205, skal oppgraderes som naturlekeplass. Langs deler av Gauterødveien skal plassen være skjermet med beplantning. Lekeapparater skal innpasses i terreng og rundløype for terrengsykling skal opparbeides. Benker plasseres på sitteplasser med dekke av belegningsstein. Lekeplassen skal være sikret

opparbeidet, eller ferdig opparbeidet, før det gis igangsettingstillatelse for BKS 14 dvs. bolig nr. 125.

§ 9.2.3 Setningsbolter Atles vei

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i BKS1-9 skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet i Atles vei.

§ 9.2.4 Skole og barnehagekapasitet

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet, skal det sikres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet.

§ 9.2.5 Miljøteknisk tiltak mot miljøgifter i grunnen

Før det gis igangsettingstillatelse for boliger, skal miljøtekniske tiltak vedrørende miljøgifter i grunnen være gjennomført dersom det blir påvist funn.

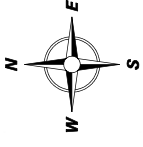
§ 9.3 Rekkefølgekrav for midlertidig brukstillatelse

Privat og felles uteoppholdsareal som ikke er satt av som egne formål, skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for 1. bolig i hvert enkelt delfelt/tomt.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
08.02.2017, sak: 008/17

Anne Hekland
virksomhetsleder

Endring vedtatt 15.4.2021, delegert sak 482/21.
Endring vedtatt UPB i møte 4.6.2021, sak 118/21



EIERFORM

10.01.2017 cdy

PLANID 0704 20150113

Tegnforklaring

Vert. nivå 2 (på bakken)

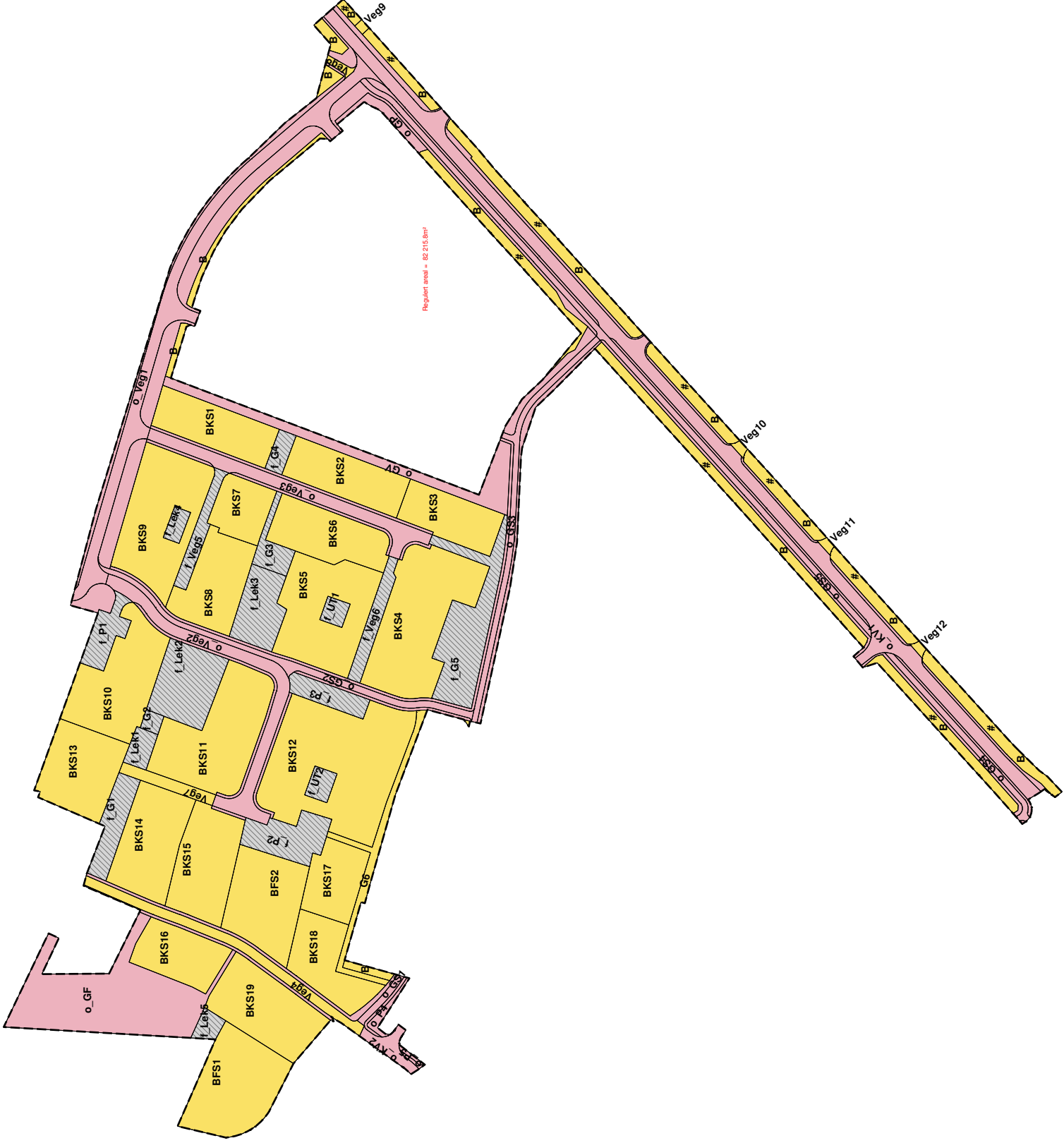
RpFormålGrense

RpGrense

offentlig

felles

annen eierform (privat)



KJØPEKONTRAKT



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt
Bolig under oppføring
(selveier/eierseksjon)

Bertha Skjolds vei 1 - 3

Megler: PrivatMegleren Tønsberg Foretaksregisteret orgnr. 887807442MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Fellestomt
Oppdragsnr:
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (buofl.) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Utbyggers prospekt med beskrivelse av eiendommen, samt meglers salgsoppgave og vedlegg med informasjon om rettigheter og forpliktelser for kjøper av bolig under oppføring, er en del av denne kontrakt.

Mellom

Sandeåsen Vest AS

Org. nr 922809410

Lyngveien 24

3118 Tønsberg

Mob: 92 40 09 01 E-post: jon.fjeld@j2peiendom.no

heretter kalt selgeren, og

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Eneboligi eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 148 Bnr. 1168 i Tønsberg kommune. Boligene får eget seksjonsnummer.
Eierform tomt	Fellestomt

Prosjektet er planlagt med 6 seksjoner.

Hjemmelshaver til eiendommen er Sandeåsen Vest AS fnr. 170264-43903

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Under følger en total oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kjøpesum	
Dokumentavgift	10000
Tinglysningsgebyr skjøte	500
Tinglysningsgebyr pantedokument	500
Pantattest kjøper	199,50
Kapitalinnskudd til sameiet	5000,-
Totalt kr.	

Hertil kommer tinglysningsgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

**Det skal innbetales 10% av kjøpesummen ved kontraktsinngåelse iht §3, 4. ledd.
Restinnbetaling ved overtagelse.**

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. buofl. § 9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av :

Megleroppgjøret AS
Postboks 380
3101 Tønsberg.
Orgnr: 992767022
Tlf 33 33 20 00 Fax: +47 33 80 64 29 / E-post: post@megleroppgjoret.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, fakturerbare tilleggsarbeid, sluttoppgjør, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto nr **62630644173**, og merkes med **KID-kode 1324900026587**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. Dette innebærer at sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres til klientkonto senest en virkedag før overtagelse. Dette gjelder også vederlag for endringer og tilvalg som er avtalt mellom kjøper og selger.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 4 uker eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve. Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom deknings salg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til

klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil etterkomme kjøpers instruksjon om tilbakehold av (deler av) kjøpesummen som sikkerhet retting av manglene. Alternativt blir partene enige om at deler av kjøpesummen sperres inntil manglene er utbedret. Meglerforetaket vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene, eller rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket omfattes av regelverket knyttet til hvitvasking. Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart etter selgers aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Garantibeløpet for den enkelte seksjon/kjøper skal angis. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

Som sikkerhet for kjøpers forskuddsbetaling skal selger stille forskuddsgaranti, jf. buofl. § 47. Forskuddsgarantien skal minst dekke innbetalt forskudd. Det kan ikke avtales at mer enn 90% av kjøpesummen skal betales før overtagelse, jf. buofl. § 47, første ledd c).

Det kan avtales at kjøper skal stille garanti eller annen sikkerhet for rett oppfyllelse av avtalen, jf. buofl. § 46, 2. ledd.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Øvrige pengeheftelser skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det som grunnbokutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen (jf. § 9).

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på Eiendommen grunnboksblad:

1935/900548-1/91 Bestemmelse om gjerde tinglyst 17.12.1935
Overført fra gnr 148 bnr 32
Gjelder denne registerenheten med flere (ikke mulig å innhente).

1976/504298-5/91 Bestemmelse om bebyggelse tinglyst 18.06.1976
Byggeforbud på nærmere angitt avstand/område.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
- vann-, overvann- og spillvannsledninger
Gjelder denne registerenheten med flere.

2001/3139-2/91 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 13.03.2001
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:313
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere.

2011/237944-1/200 Bestemmelse om kloakkledn. tinglyst 25.03.2011
Rettighetshaver: Tønsberg kommune Org.nr: 950611839
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder denne registerenheten med flere.

2015/16107-1/200 Bestemmelse om veg tinglyst 08.01.2015
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere.

2017/766904-1/200 Bruksrett tinglyst 13.07.2017 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Tønsberg kommune.
Org.nr: 950611839
Knr:0704 Gnr:146 Bnr:392
Knr:0704 Gnr:146 Bnr:393
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:10
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:102
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:131
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:313
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1117
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1118
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1120

Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1124
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1126
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1129
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1130
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1134
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1138
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1140
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1142
Knr:0704 Gnr:148 Bnr:1143

Bruksrett til grønnstruktur
Gjelder denne registerenheten med flere.

2019/1477324-1/200 Bestemmelse om veg 09.12.2019 21:00
Kan ikke slettes uten samtykke fra: TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr: 921383681

Knr:3803 Gnr:148 Bnr:10
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:102
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:313
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:1154
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3008412-1/200 Bestemmelse om nettstasjon tinglyst 11.09.2020 21:00
Rettighetshaver: LEDE AS Org.nr: 979422679
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærhet av anlegg
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1153718-1/200 Bestemmelse om nettstasjon tinglyst 17.09.2021 21:00
Rettighetshaver: LEDE AS Org.nr: 979422679
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføring av prosjektet.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter. Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. **Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk.** Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysning når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til Megleroppjøret AS som har foretatt tinglysning av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysning av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet i pkt. 5 og 10.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på eiendommen, skal avtales skriftlig med selger med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister. Endringer og tilleggsarbeider som avtales mellom kjøper og selger, blir en del av denne kontrakt.

(6) Tilvalgs prosessen starter etter at bygging er igangsatt. Som følge av at prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer, kan endringer utover tilvalg medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstilling av leiligheten. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinke fremdriften jf. buofl. § 11. Avtale mellom kjøper og selger om tilvalg, blir en del av denne kontrakt.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. i henhold til buofl. § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller fra selger, innbetales til meglers klientkonto før overtagelse, se denne kontrakts § 3 Oppgjør. Beløpet utbetales til selger når kjøper har overtatt eiendommen og skjøtet er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46. Avtale om forskuddsbetaling forutsetter at selger stiller forskuddsgaranti etter buofl. § 47.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, forutsatt at endringene ikke reduserer boligens kvalitet. Slike endringer er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag, retting eller andre mangelsbeføyelser. Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer som nevnt over.

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil samtlige hus/seksjoner i byggetrinnet er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker mv., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Kjøper vil innen 02/05.2025 motta melding fra selger om beslutning om igangsetting.

Overtagelsesmåned vil bli varslet kjøper ca. 3 måneder før antatt overtagelse. Kjøper aksepterer at endelig overtagelsesdato vil bli varslet senest 6 uker før overlevering. Endelig overtagelsesdato regnes som leveringsfrist ihht. Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m.

(bustadoppføringslova) av 13. juni 1997. Selgeren kan kreve overtagelse inntil fire måneder før ovennevnte stipulerte tidspunkt for overtagelse. Selgeren skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlige varsel.

Eiendommen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at kjøper har oppfylt sine forpliktelser. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at tidsanslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.

Selger innkaller kjøper til overtagelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. buofl. § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives overtagelsesprotokoll fra overtagelsesforretningen.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Fra overtagelse av eiendommen svarer kjøper for alle eiendommens utgifter, og kjøper har fra dette tidspunkt rett til eventuelle inntekter av eiendommen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom eiendommen har mangel eller selgeren ikke overleverer eiendommen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av eiendommen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29.

§ 11 FORSIKRING

Eiendommen blir fullverdiforsikret i LY Forsikring med avtalenummer 245101.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

§ 12 AVBESTILLING

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 50 000,-.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

§ 13 SÆRLIGE FORBEHOLD

UTBYGGER TAR FØLGENDE FORBEHOLD OM

- At det oppnås et tilstrekkelig forhåndssalg av enhetene for byggetrinnet, dvs ca. 50% av total salgssum, som utløser en tilfredsstillende byggelånsfinansiering og endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre innen 02.05.2025.
- Om endelig offentlige godkjenninger, herunder omsøkt mindre reguleringsendring blir godkjent av kommunen. Dersom omsøkt mindre reguleringsendring ikke blir godkjent, vil ikke selger kunne vedta bygging for byggetrinnet.
- Forbehold om at utbygger kan sette i gang bygging av én bygningskropp.
- Det foreligger godkjent detaljregulering for prosjektet.

Kjøper vil innen 02/05.2025 motta melding fra selger om beslutning om igangsetting. Dersom selger gjør forbehold gjeldende bortfaller eventuelt inngått kjøpsavtale, hvoretter selger tilbakefører alle innbetalinger foretatt av kjøper inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre

§ 14 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave
- Vedlegg til salgsoppgave

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Tønsberg,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Sandeåsen Vest AS v. Jon Erik Fjeld



LØSØRE OG
TILBEHØR

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 eiendom (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, varmpumper 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 musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

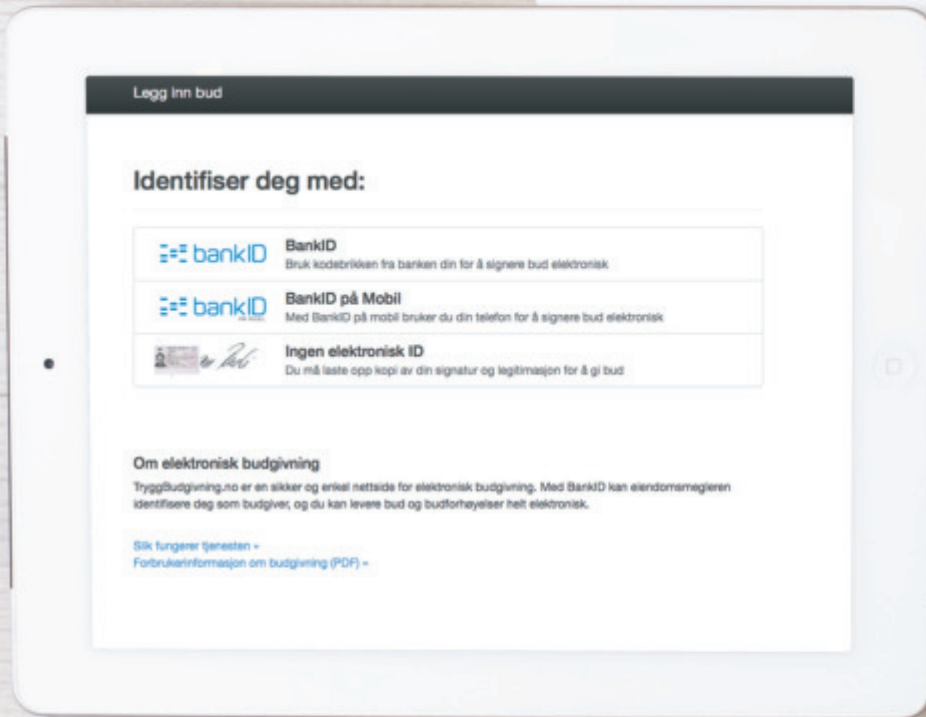
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bertha Skjolds vei 1 - 3
Gnr. 148 Bnr. 1168 i Tønsberg kommune

Oppdragsnummer:
13-24-9000

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Siri Graf Stenberg
Telefon / Mobil: / 47 20 21 91
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-

Notater



Notater

