

& LEINÆS
PARTNERS



KYSTABAKKEN F3

04

Velkommen til Kystabakken F3

06

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Beliggenhet

16

Plantegning

21

Plantegning

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



KYSTABAKKEN F3

I Kystabakken bygges det nå 8 leiligheter fordelt over 2 bygg. Byggene får et tøft og moderne utseende, og leiligheten får en praktisk og lettstelt planløsning med alt på ett plan samt trappefri adkomst.

Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning inneholder 2 soverom, 2 bad, stor stue og kjøkken i åpen løsning, samt stor terrasse. Leiligheten har i tillegg en innvendig bod. Det medfølger en parkeringsplass til hver leilighet i garasjekjeller. Ellers gjesteparkering på borettslagets eiendom. Det er heis opp til leilighetene/atriumet som gir en trappefri adkomst til alle leilighetene. I tillegg medfølger det bod på minimum 5 kvm i garasjekjelleren.

Boligene er organisert som et borettslag med 40% innskudd og 60% fellesgjeld for opprinnelig kjøpesum. Med merverdien for videresalget vil kjøpesummen for denne leiligheten utgjøre ca. 46% innskudd og 54% fellesgjeld. USBL er forretningsfører for borettslaget. Etter at samtlige andelsleiligheter er overtatt av nye eiere kan borettslaget søke opptak i sikringsordning mot tap av felleskostnader. Når sikringsordning er etablert vil borettslaget kunne bestille IN-ordning fra USBL. Andelseiere kan da selv velge å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis. Se forøvrig punktet Sikringsordning/IN-ordning i salgsoppgaven for mer informasjon.

Beliggenheten er ypperlig for deg som vil bo sentralt, men likevel tilbaketrukkent. Her bor du i gangavstand til Stavern sentrum som byr på cafeer og bakeri, butikker, dagligvare og vinmonopol. Drøye 350 meter unna eiendommen finner du Kyststien - en fantastisk tursti som strekker seg fra Stavern til Helgeroa.

KYSTABAKKEN F3

Prisantydning	3 390 000
Fellesgjeld	3 943 200
Omkostninger	1 160
Totalpris	7 334 360
P-rom	97 m2
Bruksareal	101 m2
Soverom	2
Bad	2
Eierform	Borettslag
Byggeår	2022



Knut H. Leinaes

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no



Martin Sundet

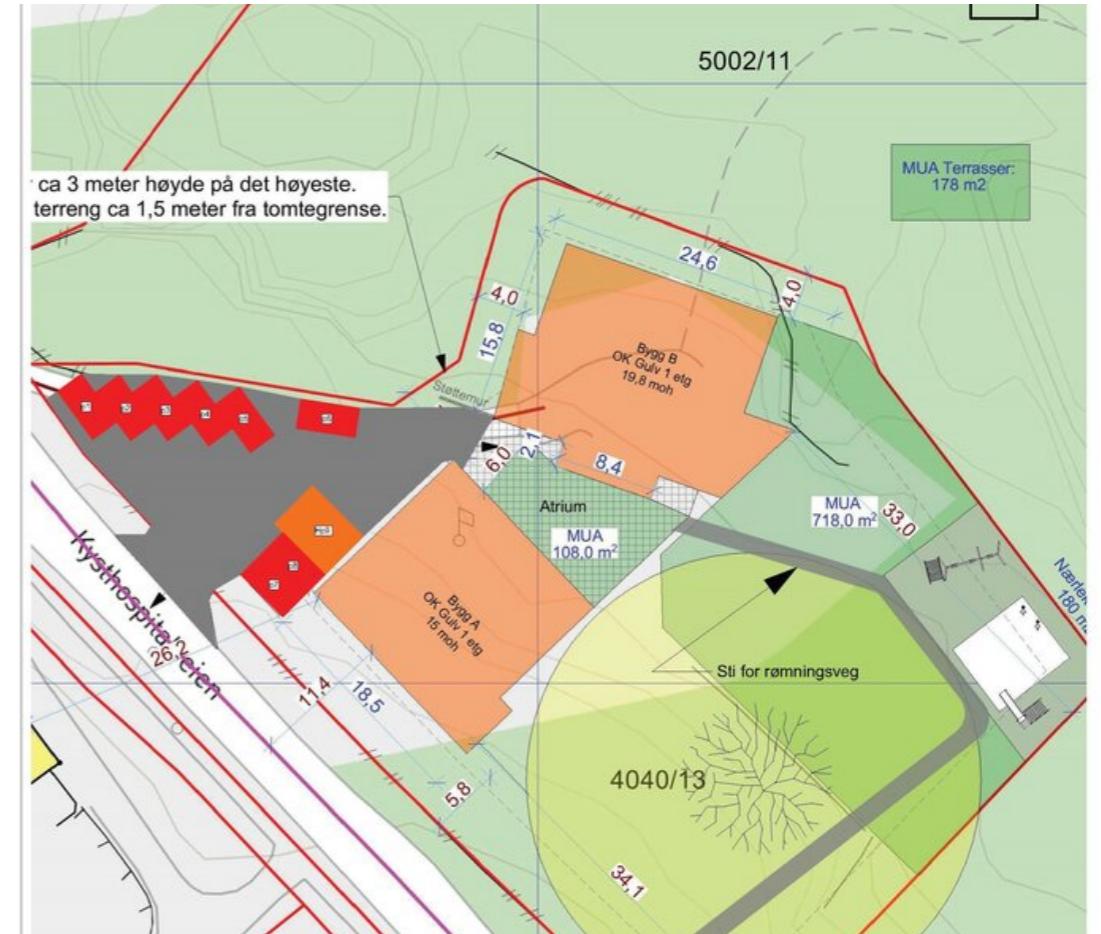
Eiendomsmegler MNEF

94 98 75 29 / martin@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik







BELIGGENHET

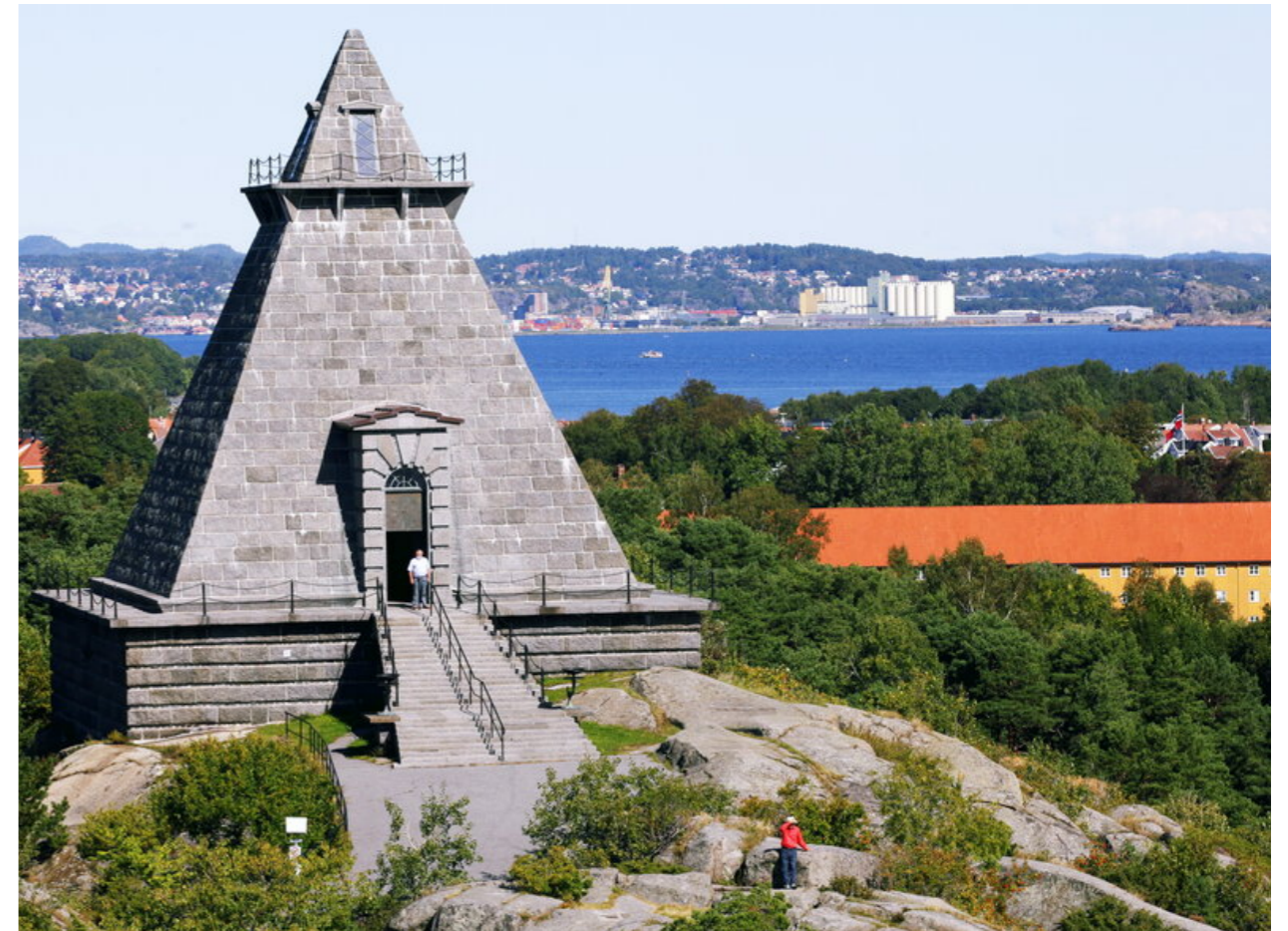
Her bor du i et tilbaketrukkent og rolig område nær Rakke ved Stavern. En kort spasertur unna finner du en deilig sandstrand og svaberg med gode bademuligheter.

Stavern sentrum ligger ikke langt unna - her kan man ta bilen, sykkel eller beina fatt. Med koselige smågater, eldre trehusbebyggelse og en flott skjærgård er Stavern et populært sted å bo og feriere i. Fra eiendommen er det gangavstand til matbutikk, apotek, vinmonopol og flotte turstier.

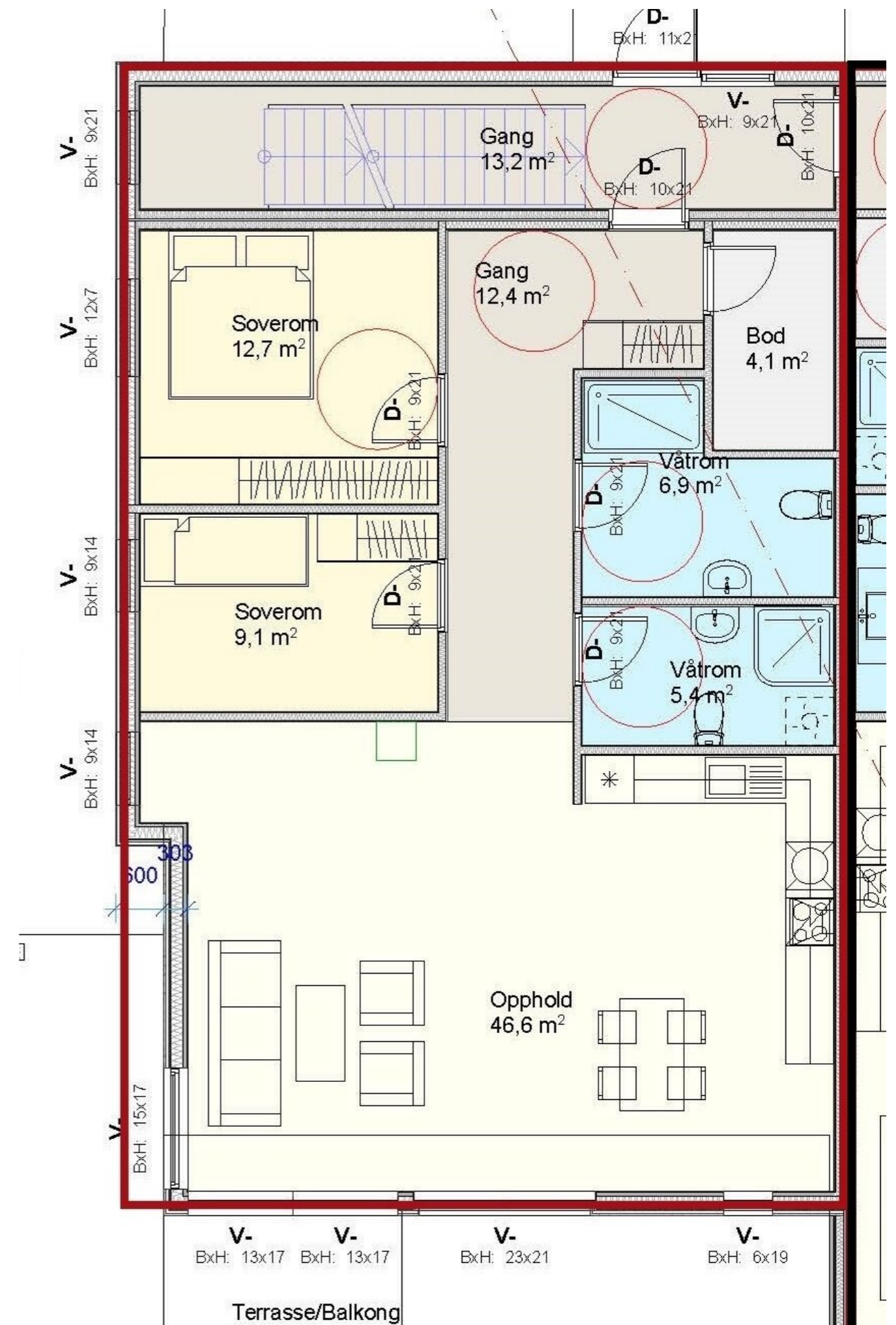
Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker og gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud og mindre arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted. Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa. Deler av Kyststien er også fremkommelig med rullestol.

En runde med diskolf i Stavern kan anbefales. Banen, som ligger et steinkast unna, er godt opparbeidet i nyere tid hvor du finner flere hull i et trivelig skogs- og parkområde. Diskolf har blitt en meget populær idrett i Norge og passer for hele familien.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.



PLANTEGNING



Blåbakken 3

Nabolaget Nevlunghamn - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nevlunghamn Linje 208	4 min 0.4 km
Larvik stasjon Linje R11, R11x	19 min 15.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min

Skoler

Berg skole (1-7 kl.) 220 elever, 11 klasser	6 min 3.2 km
Ra ungdomsskole (8-10 kl.) 232 elever, 8 klasser	16 min 13.8 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 260 elever, 11 klasser	18 min 15.6 km
Hedrum ungdomsskole (8-10 kl.) 367 elever, 13 klasser	24 min 18.6 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	23 min 17.9 km
Porsgrunn videregående skole Sør 450 elever, 32 klasser	29 min 28.2 km

Ladepunkt for el-bil

Nevlunghamn, Larvik	4 min
---------------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



Kvalitet på skolene

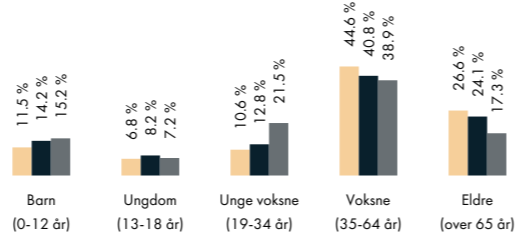
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nevlunghamn	645	267
Helgeroa/Nevlunghamn	1 904	834
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Helgeroa barnehage (1-5 år) 57 barn, 4 avdelinger	4 min 2.6 km
Torpeløkka barnehage (0-6 år) 4 avdelinger	6 min 3.8 km
Vårtun barnehage (0-6 år) 35 barn, 1 avdeling	7 min 5.1 km

Dagligvare

Meny Helgeroa PostNord, søndagsåpent	4 min 2.8 km
Rema 1000 Veldrebakken	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



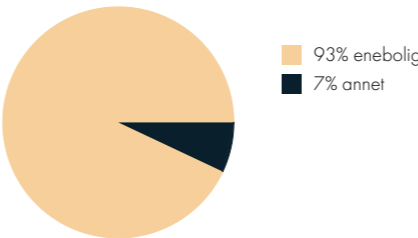
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

Nevlunghamn - ballbane Ballspill	2 min 0.2 km
Berg barneskole Aktivitetshall, ballspill	5 min 2.7 km
Family Sports Club Langstrand	17 min
Mudo Stavern	18 min

Boligmasse



«Hyggelig miljø, mange

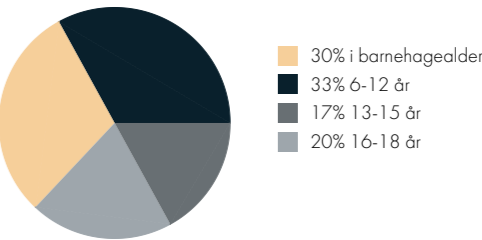
Sitat fra en lokalkjent



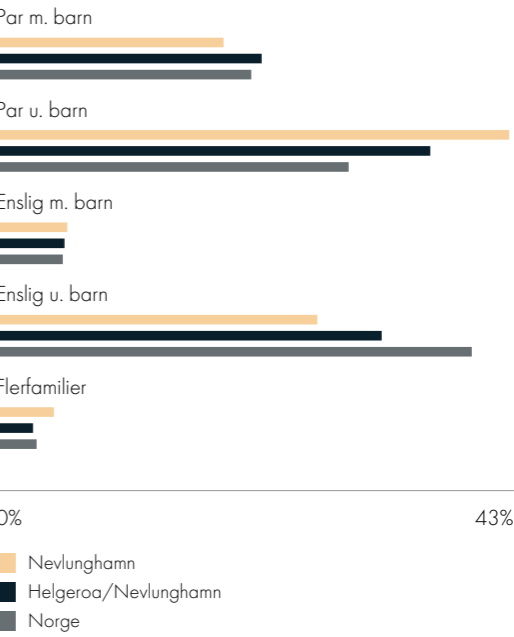
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	17 min
Vitusapotek Helgeroa	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

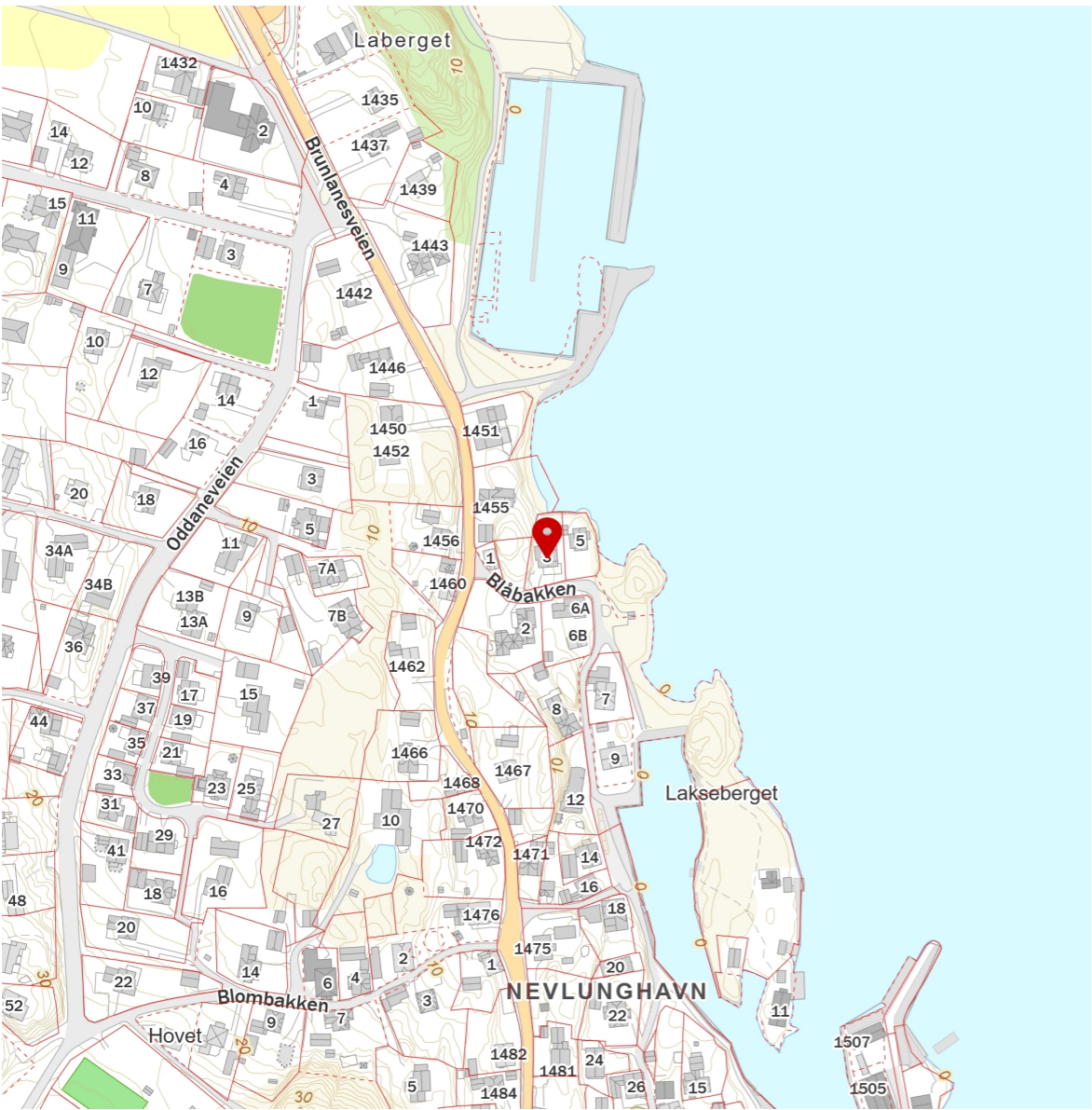


Sivilstand

	Norge
Gift	45% 34%
Ikke gift	39% 53%
Separert	11% 9%
Enke/Enkemann	5% 4%

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

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



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

PLANTEGNING

EIENDOMMEN

Standard

Leiligheten har god innvendig standard med tidsriktige farge- og materialvalg av god kvalitet, samt god planløsning. Det er balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulvvarme i alle rom som gir et godt inneklima.

Kjøkken

Leiligheten har et stilig kjøkken fra Norema av typen Nøtterøy trøffelgrå tre. Benkebelysning under overskap på kjøkken. Integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, kombiskap, steketopp, vifte og stekeovn. Benkeplate av høytrykkslaminat. Det er stålvaske og ettgreps armatur med avstenging for oppvaskmaskin eller lignende.

Kjøkken og stue ligger i åpen løsning med mye lys og god romfølelse. Det er lagt varme i gulv samt downlights i himling.

Stue

Lys og romslig stue med god plass til møblering av spisestue og sofagruppe. Stuen har store vindusflater som gir godt med naturlig lysinnslipp til rommet. Fra stuen er det utgang til stor terrasse med svært gode solforhold.

Bad

Leiligheten inneholder 2 bad. Badene har store, flotte fliser på gulv av typen Beton grey 60x60, samt 25x50 på vegg. I nedsenket dusjsone er det tilsvarende Partner Bianco mosaikk 5x5. Det er lagt varme i gulv, samt downlights i himling.

Vegghengt toalett, dusjhjørne typen Celeste sort 90x90 og takdusj av typen Celeste heathall sort. Dusjsonen er nedsenket ca. en flishøyde. Innredningen som er valgt på begge bad er Lind luxury 100 sort med speilskap og heldekkende hvit servant. Det er plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensstørketrommel).

Soverom: 2.

Innvendige overflater

Flott enstavs pop eikeparkett fra Boen i alle rom bortsett fra våtrom. Slette vegger og himlinger av gips som er sparklet og malt i tidsriktige farger.

Oppvarming

Det er montert strømbesparende balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmepumpe og VV-tank i samme enhet, type NIBE F750. Avtrekkspumpen

forsyner varme via luft-til-vann til det vannbårne gulvvarmeanlegget som legges i alle rom i leiligheten. Aggregatet er montert i bod/vaskerom.

Det monteres i tillegg varmekabler i felles gangareal.

Garderobeskap

Det er 1 meter garderobeskap pr soverom med fronter i type hvit glatt.

Se leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Takterrasser

Takene på leilighetsbyggene vil bli konstruert og bygget for å kunne tåle at det senere bygges terrasser på deler av taket. Interessenter gjøres særskilt oppmerksom på at en eventuell utbygging av takene forutsettes å skje etter overlevering av borettslaget og at borettslaget/andelseierne selv må innhente eventuell kommunal godkjenning av tiltaket dersom dette er søknadspliktig. Andelseierne med utbyggingsrett bærer også kostnaden forbundet med opparbeidelsen av takterrassene.

Samtidig gjøres alle kjøpere oppmerksom på at utbyggingsretten for det bakre taket tilligger andelseierne av de to leilighetene i toppetasjen (B3 og B4) med en halvpart på hver. Utbyggingsretten for taket på det fremre bygget tilligger borrettslaget, dog slik at andelseierne i det bakre bygget ikke kan nekte etablering av en takterrasse. Ved en eventuell etablering av en takterrasse er det den med utbyggingsretten som har ansvaret for konstruksjonen, herunder vedlikehold av denne.

Pris

Prisantydning
3 390 000,- (innskudd)
3 943 200,- (Andel av fellesgjeld)

7 333 200,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
172,- (Pantattest kjøper)

1 132,- (Omkostninger totalt)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett

pantedokument.

Totalpris inkl. fellesgjeld og omkostninger: kr. 7 334 332,-.

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøper må betale medlemsavgift til USBL dersom kjøper ikke allerede er medlem i borettslaget. Tegning av medlemskap kan gjøres på www.usbl.no eller ved oppmøte hos USBL Sandefjord.

Oppgjør

Innbetaling til overtagelse av leiligheten: kr. 3 391 132,-. (kjøpesum + omkostninger).

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Meglerhuset Leinæs AS er ansvarlig for å gjennomføre det økonomiske oppgjøret.

Estimerte felleskostnader

Kr. 16 096,- pr. mnd. basert på nominell rente 3,64 % pr. oktober 2022. Av disse utgjør kr. 4 135,- faste drifts- og vedlikeholdskostnader, og kr. 11 961,- i rentekostnader. Vedlagt salgsoppgaven følger et oppsett over endringer i felleskostnadene som følge av individuell nedbetaling av fellesgjelden. Merk at oppsettet er veiledende, og er ment å illustrere lavere rentekostnader for fellesgjelden.

Driftsutgifter inkluderer bl.a.: Kommunale avgifter, styrehonorar, TV/bredbånd, felles bygningsforsikring, løpende drift og vedlikehold av bygningene mm.

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2022, og det tas forbehold om at det kan bli endringer i de stipulerte felleskostnadene og lånekostnadene, som følge av endrede priser fra leverandører samt endring i rente og vilkår for lån til fellesgjeld. Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Fellesutgiftene forventes å øke som følge av økte kommunale avgifter og innføring av eiendomsskatt,

og det må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunkt.

Felleskostnadene knyttet til driften av borettslaget betales forholdsmessig av den enkelte eier.

Rentene på fellesgjelden blir fordelt på hver bolig etter størrelsen på gjelden. Ved kjøp av bolig betales innskudd 40% på opprinnelig kjøpesum, resterende del av kjøpesum 60%, nedbetales gjennom felleskostnadene på opprinnelig kjøpesum. De første 20 årene av lånet for fellesgjelden er avdragsfrie med flytende rente. Etter den avdragsfrie perioden er over, vil det bli en økning i felleskostnadene.

Det tas forbehold om at det kan bli endringer i de stipulerte felleskostnadene og lånekostnadene, som følge av endrede priser fra leverandører samt endring i rente og vilkår for lån til fellesgjeld.

Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtagelse.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Utbygger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før han avviker sin forsikring.

Alle leilighetene vil være forsikret gjennom fellespolise og dette er inkludert i fellesutgiftene. Kjøper tegner egen innbo og løsreforsikring fra og med overtakelse.

Boligens areal

Bruksareal: 101 kvm
Primærrom: 97kvm

Følgende rom er oppgitt som primærrom: 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken samt gang.

Beregningene er foretatt av utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Noe avvik må påregnes. Størrelse på de enkelte rom kan avvike

noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttete vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Adkomst

Fra Stavern sentrum følger du Helgeroveien mot Helgeroa. Etter ca 1 km tar du til venstre etter Stavernshallen mot Kysthospitalet. Leiligheten vil ligge på venstre hånd etter 200 meter.

Tomt

Eiet fellestomt på ca. 3 321 kvm som eies av borettslaget.

Tomten vil planeres og asfalteres på gårdsplass, interne gangveier gruses. Det etableres noe plen 4 meter fra leilighetene, men øvrige del av tomten blir anlagt som naturtomt og sådd med naturblanding.

Det er avsatt plass til søppelcontainere og sykkelparkering inne i parkeringskjeller.

Det gjøres oppmerksom på at allmenheten gis gangrett over stien på eiendommen i sydøst for å bevare områdets tur- og rekreasjonsadkomst. Gangretten kan ikke tilbakekalles av borettslaget eller andelseierne. Kontakt megler ved spørsmål tilknyttet til dette.

Parkering

Leiligheten leveres med en garasjeplass og bod som fordeles av utbygger. Utbygger gis rett til å selge to ekstra plasser som tilleggs plasser til to av leilighetene. Vedtektene vil bli justert for dette pr overtakelse. Vedtektene vil også inneholde bestemmelser som åpner for at andelseiere med funksjonsnedsettelse i enkelte tilfeller kan kreve å bytte plass(inkludert tilhørende bod) til den største garasjeplassen(inkl. tilhørende bod) som er tilrettelagt for andelseiere med nedsatt funksjonsevne og spesialtilpasset bil med behov for større plass.

Ellers gjesteparkering på borettslagets eiendom.

Det legges tilførsel for elbillader frem til parkeringsplass i parkeringskjeller. Totalt 8 stk.

Boder

Leiligheten får bod i garasjekjeller på minimum 5 kvm.

Leiligheten får i tillegg innvendig bod.

Internett/tv

Selger vil legge trekkerør til internett/telefon fra bygget og ut i kommunal vei. Kjøper må selv velge leverandør, bekoste påkobling og montasje av internett/telefon fra bygget og til leverandørens nett. Det anbefales å velge leverandøren som er tilkoblet trekkørerne som blir lagt av utbygger, slik at man eventuelt kan bestille et abonnement gjennom en felles pakkeløsning for borettslaget. Det tas forbehold om leverandøren kan tilby en slik felles pakkeløsning. I driftsbudsjettet er det lagt inn en kostnaden for en slik ordning.

Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. TV- uttak. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for internett/telefon om man bestiller før vegger er bekledt.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Utenomhusarealer

Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake deler av kjøpesummen dersom annet beløp ikke er avtalt. Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

Borettslag

Borettslaget består av totalt 8 andelsleiligheter fordelt på to bygg. Forretningsfører for borettslaget er USBL Sandefjord.

Hver leilighet utgjør en andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til

bruk av borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn én andel i borettslaget.

Borettslaget er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Det tas forbehold om at det kan bli endringer i de stipulerte felleskostnadene og lånekostnadene, som følge av endrede priser fra leverandører samt endring i rente og vilkår for lån til fellesgjeld.

Utkast til driftsbudsjett og vedtekter for borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven.

Sikringsordning/in-ordning

Etter at samtlige andelsleiligheter er overtatt av nye eiere kan borettslaget søke opptak i sikringsordning mot tap av felleskostnader. Inntil dette vil det være kjøpere og selger som er ansvarlige for å betale borettslagets kostnader. Selger er å regne som andelseier for usolgte enheter. Felleskostnader blir fakturert kjøper fra overtagelsestidspunkt. Borettslaget har legalpant på inntil 2G ovenfor andelseierne.

Når sikringsordning er etablert vil borettslaget kunne bestille IN-ordning fra USBL. Andelseiere kan da selv velge å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis. Vi gjør oppmerksom på at nedbetaling av fellesgjeld kun kan gjøres i forbindelse med ordinært låneforfall. Dersom borettslaget beslutter å binde renten vil ikke nedbetaling kunne gjøres i perioden med fastrente.

Både sikrings- og IN-ordning vil medføre en liten økning i felleskostnadene.

Velforening

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller borettslaget skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Det tas forbehold om endringer.

Husordensregler vil bli etablert av borettslaget ved styret.

Husdyrhold

Det blir ikke lagt opp til generelt forbud mot dyrehold.

Adgang til utleie

For utleie av hele boenheten gjelder spesielle regler i borettslag. Du kan leie ut borettslagsleiligheten i inntil tre år hvis du selv har bebodd den i minst ett av de siste to årene. Men du må søke styret i borettslaget om tillatelse. Ønsker du å leie ut, utover de tre årene, må du søke styret på nytt. Se forøvrig punkt "Boplikt/konsesjon".

Byggemåte

Parkeringskjeller og artium mellom byggene bygges av plaststøpt betong i gulv, vegg og tak. Boder i parkeringskjeller bygges i reisverk med panel på den ene siden og enkle låsbare boddører.

Bygningene utføres med isolert betonggulv mot grunnen/mot bærende betongdekke over parkeringskjeller, bærekonstruksjon i reisverk, gulv og tak bygges av I bjelker.

Fasadene bygges opp som isolerte trestendere i vegger og kles utvendig beiset liggende/stående kledning.

Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater. Gulvet mellom etasjene bygges med trinnlydgulv over og lydhimling i etasjen under. Vegg mellom leilighetene bygges som brann og lydvegg.

Tak bygges som isolert, kryssluffet, osb plater og papp.

Balkonggulv bygges tette med papp og takrenne som fører vann bort. Rekkverk ifølge fasadetegning med kombinasjon av tett vegg og glass/åpent rekkverk. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær. Utformingen av rekkverk vil være i beiset treverk og glass. Balkonger og terrasser får tremmegulv. Atriumgulv får gulv av betongheller montert på justerbare bein over membranen.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse,

må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten i etterkant av at man har overtatt leiligheten (første årsskifte etter tinglyst hjemmel).

For 2019 var satsene 25% av boligverdien for primærbolig og 90% av boligverdien for sekundærbolig. Dersom formuesverdien overstiger 30% av markedsverdi for primærbolig, eller markedsverdien for sekundærbolig kan formuesverdien kreves nedjustert.

Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål..

Regulering

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i reguleringsplanen Kaken-Skråvika fra 2014.

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i Kommunedelplan for Stavern by 2021-2033. Eiendommen er underlagt hensynssone H910_1 som sier at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Reguleringskart og kommuneplankart følger vedlagt salgsoppgaven. Kopi av bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Offentlige forbehold

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

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Boplikt/konsesjon

Det er boplikt i denne delen av Larvik kommune. Kjøper må undertegne rødt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen vil bli benyttet til helårsbolig.

Boplikten er ikke personlig og kan i prinsippet oppfylles ved utleie. I denne forbindelse minner vi på spesielle regler for utleie i borettslag, som blant annet stiller krav til botid og godkjenning fra styret. Les mer i pkt. "Adgang til utleie".

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

Det er tinglyst følgende heftelser som følger eiendommen:
1973/7128-1/30 Bestemmelse om vannledn.
30.11.1973 Vegvesenets betingelser vedtatt
På 1970-tallet ble det gitt tillatelse til Luftforsvarets skoler Stavern om å legge vannledning over eiendommen. Dokumentet følger vedlagt salgsoppgaven.

2022/306953-1/200 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
18.03.2022 21:00 Rettighetshaver:LEDE AS
Org.nr: 979422679

2022/489954-1/200 Bestemmelse om gangrett/rett til sti
06.05.2022 21:00 Rettighetshaver:LARVIK KOMMUNE
Org.nr: 918082956
Rettighetshaver allmennheten

Det er tinglyst følgende rettigheter som følger eiendommen:
Rettigheter på 3805-4040/42
Rettigheter i eiendomsrett
2021/1028340-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk
23.08.2021 21:00 rettighetshaver:Knr:3805
Gnr:4040 Bnr:13
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Vei/vann/avløp

Leilighetene blir tilknyttet offentlig vann og avløpsnett. Adkomst fra offentlig vei.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post til knut@leinaes.no eller SMS: 920 53 533 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet. Etter at leiligheten er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av kontraksposisjonen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Antatt overtagelse 4. kvartal 2022 pr. utarbeidelsen av prospektet.

Utbygger skal overlevere Andelen til kjøper i ryddig og byggengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Andelen leveres ledig for kjøper 2. Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon.

Diverse

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes ny kjøper godkjennes av utbygger, og at skjøtet tinglyses på ny eier.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Garanti/ettårsbefaring

Leiligheten selges mindre enn før seks måneder etter ferdigstillelse, jf. avhl. § 2-11. Dette innebærer at utbygger har stilt garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser. Kjøper overtar garantien pålydende kr 328 600,- og gjelder frem til 31.10.2027. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten,

utvendige arealer, parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Garantist: Accelerant Insurance Europe SA

I tillegg overtar kjøper rett til ettårsbefaring med utbygger etter at leiligheten ble ferdigstilt.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Kjøpekontrakter

Det gjøres oppmerksom på at Leinaes & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Øvrige forbehold for prosjektet

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

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

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring 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.

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte andeler, samt endre

forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake deler av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

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

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

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

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte andeler og parkeringsplasser/boder.

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper

forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Heftelser

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne. Borettslaget har dog lovbestemt pant for inntil 2 G i andelene.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Adresse og matrikkel

Kystabakken F3, 3294, Stavern, Gnr. 4040 bnr. 13 i Larvik kommune

Eier

Knut Inge Anvik Johansen

Oppdragsnummer

22-22-0288

Meglere vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 60 000,-. I tillegg er det avtalt tilretteleggingshonorar kr. 5 000,-, samt oppgjørsgebyr kr. 6 900,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine

egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Kysthospitalveien 8 leiligheter

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner.Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (herundersalgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende. Bildebruk og illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhusdetaljer mv.Det presiseres særskilt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning

Tegninger i prospektet viser ikke den reelle leveransen, blant annet er sjakter, evt. innkassinger og vvsføringerikke komplett inntegnet. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav osv. Leilighetene vil bli organisert som andelsleiligheter i borettslag. Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Parkeringskjeller og artium mellom byggene bygges av plass støpt betong i gulv, vegg og tak. Boder i parkeringskjeller bygges i reisverk med panel på den ene siden og enkle låsbare bod dører. Bygningene utføres med isolert betong gulv mot grunnen/mot bærende betongdekke over parkeringskjeller, bærekonstruksjon i reisverk, gulv og tak bygges av lbjelker. Fasadene bygges opp som isolerte tre stender vegger og kles utvendig beiset liggende/stående kledning. Innvendige vegger utføres i stenderverk, kledd med gipsplater. Gulvet i mellom etasjene bygges med trinnlydgulv over og lydhimling over. Vegg i mellom leilighetene bygges som brann og lydvegg. Tak bygges som isolert, kryssluftet, osb plater og papp. Balkong gulv bygges tette med papp og takrenne som fører vann bort. Rekkverk i følge fasadetegning med kombinasjon av tett vegg og glass/åpennt rekkverk. Drypp fra overliggende balkongog rekkverk må påregnes ved regnvær. Utformingen av rekkverk vil være i beiset treverk og glass. Balkonger og terrasser får tremmegulv. Atrium gulv får gulv av betongheller montert på justerbare bein over membranen.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Gulv: Stue, kjøkken gang og soverom, leveres med 1-stavs parkett i eik pop fra Boen som standard i alle rom som ikke har flis. På bad leveres fliser av typen beton grey 25/50 på vegg og på gulv beton grey 60/60. I nedsenket dusjsone på bad leveres tilsvarende Partner Bianco mosaikk 5x5. I felles gangarealer legges Paragone Nero 60/60. Flisprogrammene tilrettelagt fra selgerer er utstilt i visningslokalet på Megafliis sine butikker. Selger forbeholder seg retten til å velge flistype av tilsvarende kvalitet og utseende fra annen anerkjent leverandør ved leveringsproblemer. Vegger: Innvendige vegger av gips sparkles og males i moderne farger. Det kan velges mellom jotun sine standardfarger, begrenset til 4 farger pr bolig. Himlinger: I boligrom leveres sparklet og malt himling i gips malt med hvit farge. Rørføringer vil i all hovedsakbli skjult bak innkassinger og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger fortrinnsvis i entré, bad, soverom og over kjøkkenskap, nedforing også i områder der dette er nødvendig av hensyn til isolasjonskrav eller tekniske føringer.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Norema. Type Nøtterøy trøffelgrå eik. Som benkeplate leveres høytrykkslaminat 30mm. Selger forbeholder seg rett til å levere kjøkken i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet. Overskap på kjøkken leveres i standard høyde. Det leveres stålvaske Franke Mythos MTG610-50, ettgreps armatur Grohe Start m/avstenging for oppvaskmaskin eller lignende, samt integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, steke topp, vifte og stekeovn. Hvitevarer av god kvalitet leveres av Scousen

GARDEROBE

Skap med fronter i type hvit glatt. Det leveres 1 meter skap pr soverom. Det leveres ikke skap eller innredning i gang/entré, vaskerom eller boder, med mindre dette spesifikt kommer frem av kontrakts tegning. Endelig plassering av garderobeskap er ikke bestemt, og kan avvike fra plantegningene.

INNVENDIGE DØRER

Innvendige dører type hvit ID Base 1 eller tilsvarende med lav terskel, med hvite karmer og dørvidere i blank utføre

BAD/WC

På bad leveres innredning med underskap i bredde som vist på salgstegning og kontrakts tegning. Innredningen som er valgt på begge bad er Lind luxury 100 sort m/speilskap med heldekkende hvit servant. Videre leveres ettgreps servantbatteri type Grohe eurosmart, lys over speil, LED downlights i himling, samt vegghengt toalett Grohe rapid med Laufen rimless veggskål. Dusjvegger i glass Celeste rett dusjhjørne 90x90 sort, ettgreps dusjbatteri m/ takdusj Celeste heathall sort. Dusjsone er nedsenket ca. en flishøyde. Gulv utenfor dusjsone leveres uten fall men med oppkant ved døren ifølge forskriftene. Selger kan velge å levere baderoms innredning og utstyr i tilsvarende kvalitet fra annen leverandør. Det er avsatt plass og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (forutsetter kondensørketrommel). Det kan bli nivåforsjeller fra bad/vaskerom til tiliggende rom. Det vil bli bygget et bad som oppretholder krav om tilgjengelighet med maks høydeforskjell på 25mm

VINDUER / VINDUSDØRER

Det leveres trevinduer og verandadører fra Nordan, med farge grå og 3 lags energiglass iht. isolasjonskrav. Karmer ogutforinger leveres ferdig malt hvite fra fabrikk.Belistingen leveres malt hvite fra fabrikk.

HOVEDINNGANGSDØR

Hovedinngangsdør med lyd demping. Farge hvit. Dør leveres med FG-godkjent lås og dørvidere i blank utførelse.

LISTVERK

Gerikter rundt dører/vinduer, gulv og tak lister leveres ferdig malt hvite fra fabrikk med synlige stifter. Stiftehull blir fylt med akrylmasse.

DIVERSE UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav og brannprosjektering, sprinkelanlegg i hele leiligheten.

VENTILASJON

Det installeres strømbeparende balansert ventilasjon med varmegjenvinning, varmepumpe og vv tank i samme enhet Nibe F750 påkoblet vannbåren varme i alle rom. Aggregat monteres i bod/vaskerom. Anlegget prosjekteres og leveres av Ventistål

ELEKTRISK

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra ved lydvegger hvor det kan bli åpent anlegg. For lyspunkt i himlinger leveres med lampekupl i tak. Alle rom får stikkontakter og lampekupl som dekker krav etter NEK2010:400. Det leveres belysning/lamper i bod og soverom. I gang, bad, kjøkken og stue leveres LED downlights i tak 4 stk pr rom i tillegg til lampekupl over spiseplass og sofagruppe. Benkebelysning under overskap på kjøkken. Det monteres varmekabler i felles gangareal. Ingen øvrig elektriskoppvarming da det er gulv varme i hele leiligheten. Det legges tilførsel for elbil lader frem parkeringsplass i parkeringskjeller. Totalt 8 stk.

SANITÆR

Det monteres rør i rør anlegg med fordeling skap i bod/vaskerom. Avløpsrør av plast, stål og lyd dempende astorør. Sprinkelanlegg i himlinger i alle rom med fordeling skap i bod/vaskerom. Vannbåren varme blir lagt i alle gulv i leilighetene med fordeling skap i bod/vaskerom. Det monteres opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og opplegg for vaskemaskin på bad/vaskerom/bod som vist på tegninger.Frostsikkert vannuttak på yttervegg ved veranda/mot hagen. Rørapplegg ifølge dagens forskrifter. Grøft med vann og avløp fra bygg og til kommunalt anlegg legges nytt og dimensjoneres etter dagens va norm.

OPPVARMING

Leilighetene leveres med vannbåren gulv varme i alle rom som forsynes av en luft/vann varmepumpe Nibe F750

TV / RADIO / TELEFON /BREDBÅND

Selger vil Legge trekkerør til internett/telefon fra bygget og ut i kommunal vei. Kjøper må selv velge leverandør, bekoste påkobling og montasje av internett/telefon fra bygget og til leverandørens nett. Det leveres trekkerør for totalt 2 stk. TV-uttak. Som tilvalg kan det monteres ekstra trekkerør i vegger til rom for eventuell fremtidig installasjon av punkt for internett/telefon om man bestiller før vegger er bekledd.

TRAPPER I FELLES TRAPPEROM

Trapper leveres som ståltrapper som blir flislagte. Håndløpere/rekkverk av stål

TOMT/UTVENDIG/PARKERING

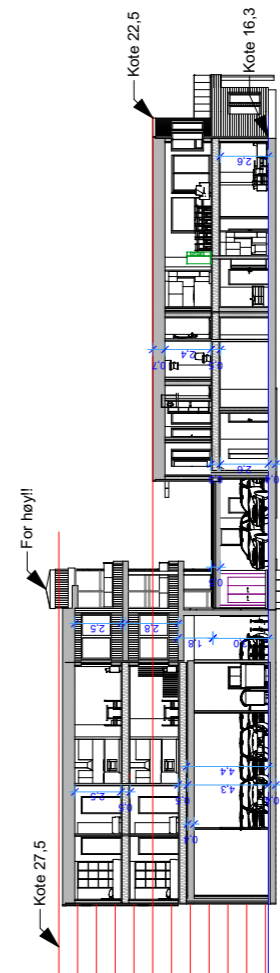
Tomten planeres med og asfalteres på gårds plass, interne gangveier gruses, det etableres noe plen 4 meter fra leilighetene, men øvrige del av tomten blir anlagt som naturtomt og sådd med naturblanding Boligene er bygget på felleseid tomt, hvor hver seksjon får tildelt areal som er naturlig i henhold til seksjonen, samt noe felleseid. Fordeling av areal reguleres i vedtekter.

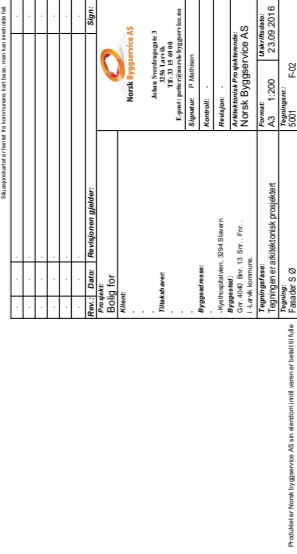
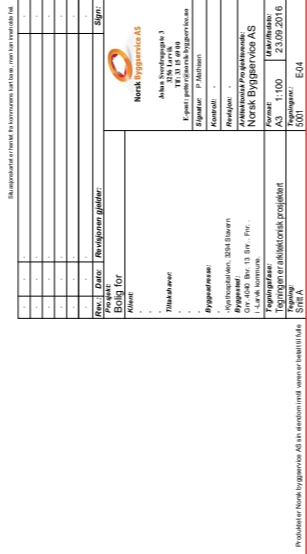
Det er avsatt plass til søppelcontainere og sykkelparkering inne i parkeringskjeller

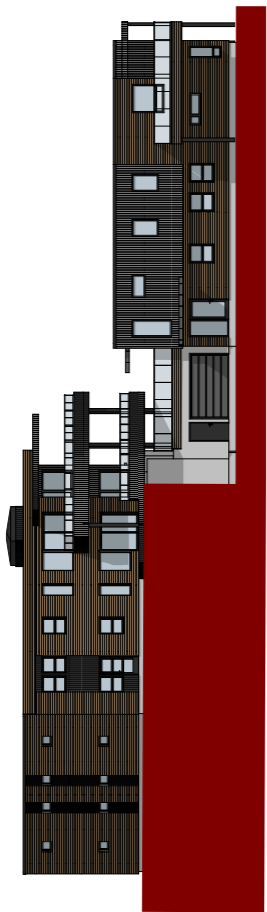
Utover de valgalternativer som er beskrevet i prospektet, vil det bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle tilpasninger. Tilvalg må avtales i god tid og før materialer og utstyr er bestilt/kjøpt inn. Det skal lages en tilvalgs liste med priser som selger og kjøper er omforent om. Bestillinger etter denne tilvalgslisten avtales med og faktureres direkte fra entreprenør. Det er ikke anledning til å flytte på vinduer, elektriske installasjoner eller avløp og vanntilførsel.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, 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.

Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal foreligge innen overtagelse av boligene. Det samme gjelder §12 garanti på 5% av kjøpesummen i 5 år.

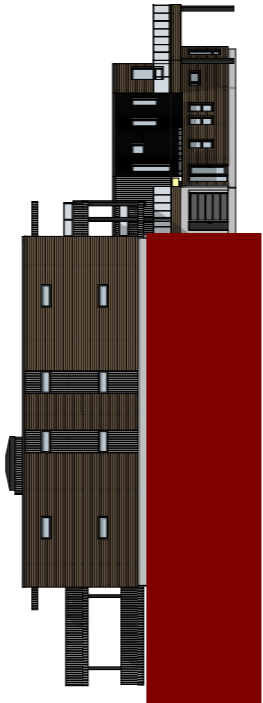
[illegible]





Vest Fasade

1:200



Nord Fassade

1:200

[illegible]

Produktet er Norsk byggeservice AS sin eiendom inntil varen er betalt til fullt



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet, Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Tebcon AS Solliveien 14 3292 Stavern	NOREMA	Prosjekt Solliveien 14, stavern
17-Kjøkken med halvøy - Brun V-side,cmdrw	Brun V-side		Selger Guro11	Dato 28.10.2021
				Perspektiv



	Alle mål må kontrolleres nøye - ta kontrollmål på stedet. Dette er en originaltegning og må ikke kopieres	Kunde Telcon AS Solliveien 14 3292 Stavern	NOREMA	Prosjekt Solliveien 14, stavern
17-Kjøkken med halvøy - Brun V-side.zmdnw Brun V-side			Selger Guro11	Dato 28.10.2021
				Perspektiv

FORELØPIGE VEDTEKTER

for Kystabakken Borettslag org. nr. xxx xxx xxx, vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Kystabakken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Larvik kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

- 2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

- 2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

- 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
- 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11. Diverse

11-1 Allmenhetens gangrett over eiendommen

Allmenheten gis gangrett over eiendommen i sydøst. Gangretten kan ikke tilbakekalles av borettslaget eller andelseierne.

11-2 Takterrasser

(1) Andelseierne av de to leilighetene i toppetasjen nordøst på borettslagets eiendom (B3 og B4) gis utbyggingsrett for terrasser på taket i bygget mot nordøst med en halvpart på hver.

Det er andelseierne med utbyggingsrett for det nevnte taket som bærer ansvaret og risikoen for en eventuell utbygging, herunder offentlig godkjenning, utbygging og vedlikehold. Dersom konstruksjonen forårsaker skader på bygningsmassen er det andelseierne med utbyggingsrett som bærer ansvaret og kostnadene forbundet utbedring av dette.

(2) Samtlige andelseiere i borettslaget gis utbyggingsrett for terrasser på taket i bygget mot sydvest, dog slik at andelseierne i det bakre bygget ikke kan nekte etablering av en takterrasse på dette bygget. Det er andelseierne i fellesskap som avgjør om dette arealet skal disponeres som fellesareal eller av enkelte andeler som eksklusivt bruksareal.

Det er andelseierne med utbyggingsrett for det nevnte taket som bærer ansvaret og risikoen for en eventuell utbygging, herunder offentlig godkjenning, utbygging og vedlikehold. Dersom konstruksjonen forårsaker skader på bygningsmassen er det andelseierne med utbyggingsrett som bærer ansvaret og kostnadene forbundet utbedring av dette.

11-3 Parkering
Pr tidspunkt for prospekt er prosjektet anlagt med 8 garasjeplasser og boder.
Oversikt over hvilken plass/bod den enkelte leilighet har følger vedlagt og inntas i vedtektene. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i parkeringsplassene/bodene, herunder selge eventuelle garasjeplasser/flere boder dersom det etableres flere enn 8 garasjeplasser/boder.
Utvendige plasser forutsettes å være gjesteparkeringer og reglene for bruk av disse vil følge borettslagets ordensregler.



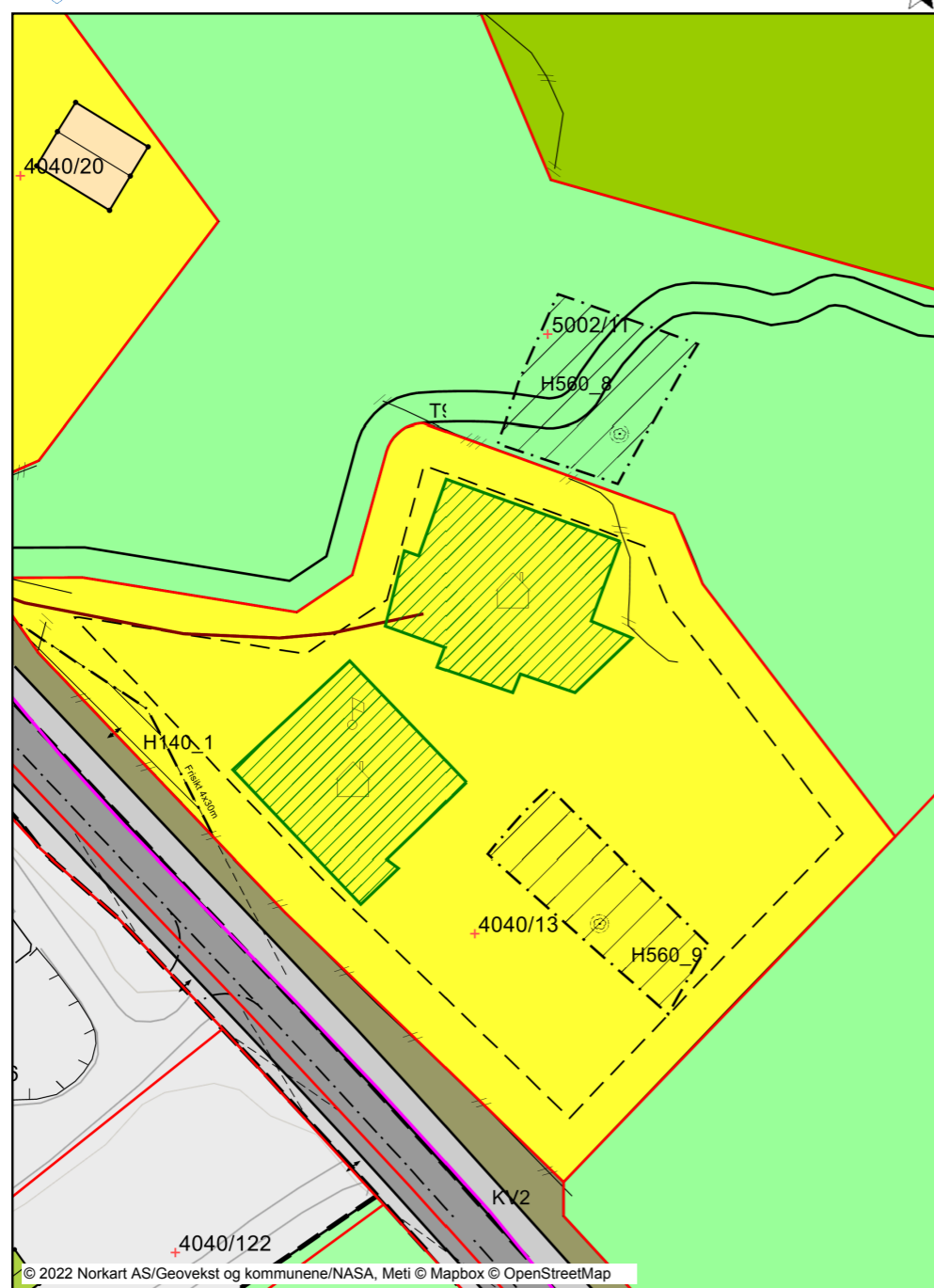


Vinkelveien, Adresse

Dato: 11.01.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikelkart (lokale regler)		Skrå forstøtningsmur avgrensning
Grunneiendom		Steingjerde
Seksjon		Vegg frittstående
Koordinatmålte grenser		Skjerm støy
Usikre grenser		Voll, støyskjerm
Veinett		Bru
Abc		Bruavgrensning
Vegsperring		
Fylkesvei		Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.1)
Fylkesvei - Kjørebane/kjørefelt		Kjøreveg
Kommunal vei		Gate med fortau
Kommunal vei - Kjørebane/kjørefelt		Annen veggrunn
Privat vei		Gang-/sykkelveg
Kjørbar gang/sykkelvei - Fylkeskommunal		Gangveg
Kjørbar gang/sykkelvei - Kommunal		Trafikkområde i sjø og vassdrag
Kjørbar gang/sykkelvei - Privat		
Gang/sykkelvei - Fylkeskommunal		Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.1)
Gang/sykkelvei - Kommunal		Friområder
Gang/sykkelvei - Privat		Park
		Turveg
Bygninger		Anlegg for lek
Bygning - Boligbygg		
Bygning - Boligbygg - Garasje/ uthus/ annek		Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.1)
Bygning - Fritidsbygg		Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
Bygning - Fritidsbygg - Garasje/ uthus/ annek		
Bygning - Landbruk		Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.1)
Bygning - Andre bygg		Parkbelte i industristøk
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Godkj. Nybygg		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Godkj. Tilbygg		Frisiktsone ved veg
Godkj. Påbygg		Bevaring av anlegg
Godkj. Tiltak		
Omriss Tiltak		Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.1)
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.		Felles avkjørsel
Godkj. Tiltak		Felles parkeringsplass
Uspes. Tiltak		Felles lekeareal for barn
VEG		
Stikkrenne		Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,1.1)
Eiendomsinformasjon		Grense for restriksjonsområde
Abc		Grense for bevaringsområde
Gårds- og bruksnummer		
Bygninger		Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 § 12-5)
Bygningsdelelinje		Boligbebyggelse
Taksprang Bunn		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Bygning punkt		Fritidsbebyggelse
Takriss		Tjenesteyting
Takoverbygg		Idrett
Takoverbygg kant		Andre typer bebyggelse og anlegg
Trapp inntil bygg, kant		Energianlegg
Veranda		Renovasjonsanlegg
Bygningslinje		Øvrige kommunaltekniske anlegg
Taksprang		Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
Mønelinje		Lekeplass
Bygningsavgrensning på tiltak		
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1)		Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Område for boliger med tilhørende anlegg		Kjøreveg
Konsentrert småhusbebyggelse		Fortau
Offentlig barnehage		Gateveg
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Gang/sykkelveg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)		Annen veggrunn - grøntareal
Bygningsmessige anlegg		Holdeplass/plattform
Annet gjerde		Parkeringsplasser med bestemmelser
Grunnriss/Hjelpelinje		
Flaggstang		Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 12-5 NR)
Frittsående trapp		Naturområde
Frittsående trapp kant		Turveg
Idrettsanlegg		Kombinerte grønnstrukturformål
Kai/Brygge		
Kai/Brygge kant		Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder
Frittsående mur		Friluftformål
Lodrett forstøtningsmur		Friluftsområde
		Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag
		Friluftsområde
		Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12-6)
		Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
		Sikringsone - Frisikt
		Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
		Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
		Båndlegging etter lov om kulturminner
		Reguleringsplan- Bestemmelsesområder (PBL 2008 § 12-6)

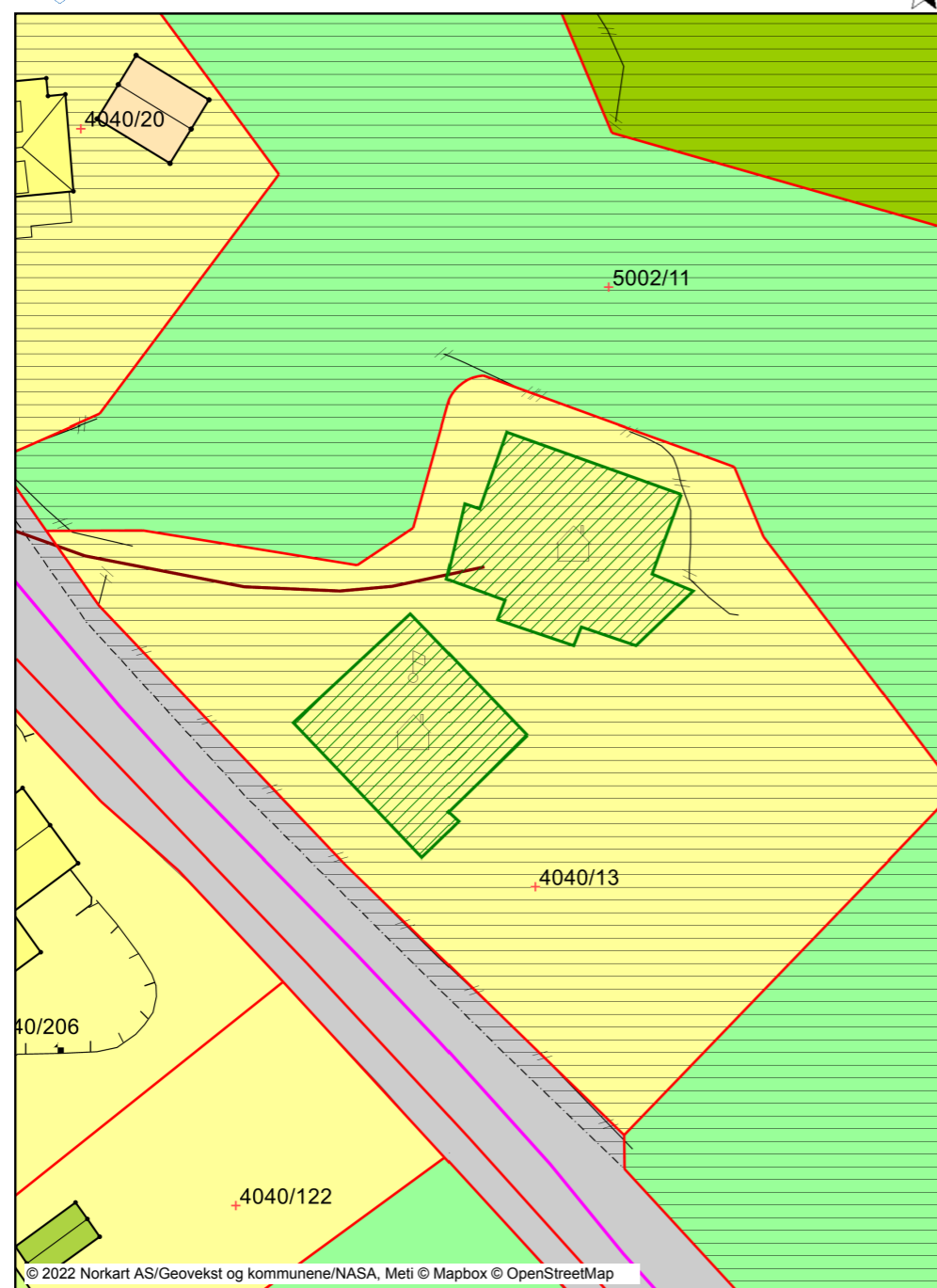


Vinkelveien, Adresse

Dato: 11.01.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2022 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

Tegnforklaring

Matrikkelkart (lokale regler)	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)
Grunneiendom	Turdrag - nåværende
Seksjon	Friområde - nåværende
Koordinatmålte grenser	Park - nåværende
Usikre grenser	Park - fremtidig
Veinett	Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende
Veggsperring	
Fylkesvei	
Fylkesvei - Kjørebane/kjørefelt	
Kommunal vei	
Kommunal vei - Kjørebane/kjørefelt	
Privat vei	
Kjørbar gang/sykkelvei - Fylkeskommunal	
Kjørbar gang/sykkelvei - Kommunal	
Kjørbar gang/sykkelvei - Privat	
Gang/sykkelvei - Fylkeskommunal	
Gang/sykkelvei - Kommunal	
Gang/sykkelvei - Privat	
Bygninger	
Bygning - Boligbygg	
Bygning - Boligbygg - Garasje/ uthus/ annek	
Bygning - Fritidsbygg	
Bygning - Fritidsbygg - Garasje/ uthus/ annek	
Bygning - Landbruk	
Bygning - Andre bygg	
Matrikel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
Godkj. Nybygg	
Godkj. Tilbygg	
Godkj. Påbygg	
Godkj. Tiltak	
Omriss Tiltak	
Godkj. Nyb./Tilb./Påb.	
Godkj. Tiltak	
Uspes. Tiltak	
VEG	
Stikkrenne	
Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
Boligbebyggelse - nåværende	
Boligbebyggelse - fremtidig	
Fritidsbebyggelse - nåværende	
Fritidsbebyggelse - fremtidig	
Sentrumsformål - nåværende	
Forretning - nåværende	
Tjenesteyting - nåværende	
Fritids- og turistformål - nåværende	
Fritids- og turistformål - fremtidig	
Næringsbebyggelse - nåværende	
Idrettsanlegg - nåværende	
Andre typer bebyggelse - nåværende	
Andre typer bebyggelse - fremtidig	
Uteoppholdsareal - nåværende	
Uteoppholdsareal - fremtidig	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig	
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
Veg - nåværende	
Veg - fremtidig	
Havn - nåværende	
Parkering - nåværende	
Parkering - fremtidig	
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)	
Naturområde - nåværende	
Turdrag - nåværende	
Friområde - nåværende	
Friområde - fremtidig	
Park - nåværende	
Park - fremtidig	
Kombinerte grønnstrukturformål - nåværende	
Kombinerte grønnstrukturformål - fremtidig	
Eiendomsinformasjon	
Gårds- og bruksnummer	
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s	
LNFR-areal - nåværende	
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB	
Ferdsel - nåværende	
Farleder - nåværende	
Småbåthavn - nåværende	
Naturområde vann - nåværende	
Friluftsområde - nåværende	
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)	
Faresone - Annen fare	
Angitthensynsone - Hensyn landbruk	
Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur	
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø	
Båndlegging etter lov om naturvern - nåværende	
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende	
Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008 §11-8)	
Bestemmelseområde	
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)	
Faresone grense	
Angitthensynsgrense	
Båndlegginggrense	
Detaljeringgrense	
Bestemmelsegrense	
Byggegrense	
Bygninger	
Bygningsdelelinje	
Taksprang Bunn	
Bygning punkt	
Takriss	
Takoverbygg	
Takoverbygg kant	
Trapp inntil bygg, kant	
Veranda	
Bygningslinje	
Taksprang	
Mønelinje	
Bygningsavgrensning på tiltak	
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
Planområde	
Planens begrensning	
Grense for arealformål	
Gang-/sykkelveg - nåværende	
Gang-/sykkelveg - fremtidig	
Påskrift områdenavn	
Påskrift areal	
Bygningsmessige anlegg	
Annet gjerde	
Grunnriss/Hjelpelinje	
Flaggstang	
Frittstående trapp	
Frittstående trapp kant	
Idrettsanlegg	
Kai/Brygge	
Kai/Brygge kant	
Frittstående mur	
Lodrett forstøtningsmur	
Skrå forstøtningsmur avgrensning	
Steingjerde	
Vegg frittstående	
Skjerm støy	
Voll, støyskjerm	
Bru	
Bruavgrensning	

STATENS VEGVESEN
Avskrift av dagbok nr. 7128 1973 Vann- og kloakkledninger o.l.
Vedlegg til samt renner av alle slag ved riksveg
Lervik Sørenskriverembete 30/11 (Ifr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Luftforsvarets skoler Stavern søker herved om
tillatelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrennet under/langs til
riks veg 301 (vegarm til Kysthospitalet)
Stein g.nr. 40 b.nr. 14 i Brunlanes kommune,
se skisse på baksiden.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere
eiere og brukere av eiendommen.

- Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir
og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal
sørge for at arbeidsstedet avspærres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter
m.v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekt
krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er av-
spærret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
- Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,60 m under vegbanen og føres om
mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet
samtykker i noe annet. Ved gjennfylling av ledningsgrøft nyttes samme masser som i
vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke
forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjennfyllingen stemples
godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukers
bekostning.
- Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av
asfaltdekke betales kr. 50,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 25,00 pr. l. m, i alt
kr. 300,- til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I
tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
- Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte
påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til
telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler
m.v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar
for slik skade.
- Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og ut-
bedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
- Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for
egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som
vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
- Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukers) kostnad som heftelse på eien-
dommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre
vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.)

VEGSJEFEN I VESTFOLD Stavern den 3 oktober 1973
003312 / -4 10 73 Etter fullmakt
ARKIV NR 77401 P. Sinding, maj/sjef Admgr
Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som
heftelse på eiendommen.³⁾

Oslo den 26 oktober 1973

Forsvarets distriktsingeniør

¹⁾ Stryk det som ikke passer.

²⁾ Plass for ytterligere vilkår.

³⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 68.

Distriktsingeniør

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. + Ca 140 m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fast-
merke.

Til Kysthospitalet ← R.v. nr. 301 → Stavern Til

Dekketype: Asfalt – ~~Asfalt~~ ~~X~~ Grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i

Tillatelse

Herr

Etter Deres søknad av gir en herved tillatelse til å legge

under/langs/til veg

ved eiendommen g.nr. b.nr. i

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen følger vedlagt i
3 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir, må i datert og under-
tegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge
erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. samt betaling for reparasjon av
vegdekke i henhold til pkt. 3, tilsammen kr. må vedlegges i sjekk eller sendes
over post- eller bankgiro.

Vegsjefen i

den

Sendes sorenskriveren i Larvik til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. 30,- sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i Vestfold

Tønsberg, den 29. november 1973
Etter fullmakt

Per Arne Nilsen

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeids-
stedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Budsjettforslag

Kystabakken Borettslag

Budsjett		
INNTEKT		
3600	Driftskostnad	352 195
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	19 200
3620	TV / Bredbånd	47 904
3650	Renter	1 344 732
Sum inntekt		1 764 031
KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-15 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-2 115
6200	Energi, strøm	-30 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-27 120
6329	Vann og avløp årsgebyr	-26 880
6329	Vann og avløp forbruk	-37 220
6340	Heisalarm	-2 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-8 000
6390	Andre driftskostnader	-3 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-25 000
6420	Bevar HMS	-4 500
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 000
6601	Vedlikehold	-30 000
6602	VVS anlegg	-5 000
6611	Heis	-10 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-30 000
6617	Brannvernsutstyr og -varsling	-5 000
6663	Ventilasjon	-10 000
6700	Revisjonshonorar	-4 185
6710	Forretningsførerhonorar	-36 375
6951	TV/Bredbånd	-47 904
7500	Forsikringer	-28 000
7520	Sikring av felleskostnader	-10 800
7770	Betalingskostnader	-1 000
Sum kostnad		-400 099
Driftsresultat		1 363 932
FINANSPOSTER		
8151	Renter lån	-1 344 732
Netto finansposter		-1 344 732
Årsresultat		19 200
8970	Overført til annen egenkapital	0
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	19 200
Sum overføringer		19 200
DISPONIBLE MIDLER		
Årsresultat		19 200
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-19 200
Endring disponible midler		0

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Eksempel på felleskostnad ved ulik andel av fellesgjeld (individuell nedbetaling av fellesgjeld)											
Innskudd	3 390 000										
Fellesgjeld	3 943 200										
Sum kjøpesum	7 333 200										
Prosentvis andel av innskudd											
Innskudd	3 390 000	46 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %			
Fellesgjeld	3 943 200	3 390 000	3 666 600	4 399 920	5 133 240	5 866 560	6 599 880	7 333 200			
Rentekostnader		12 651	11 764	9 411	7 058	4 705	2 353	-			
Driftskostnader		2 221	2 221	2 221	2 221	2 221	2 221	2 221			
TV/Bredbånd		461	461	461	461	461	461	461			
Avsetning vedlikehold		153	153	153	153	153	153	153			
Sum felleskostnad pr. mnd.		15 486	14 599	12 246	9 893	7 540	5 188	2 835			
*Beregningen er basert på rentesats 3,85%, og det må påregnes endring i renten ved innflytningstidspunkt.											
** Borettslaget blir tilrettelagt for IN-ordning. Ordningen kan først etableres etter at alle boligene er solgt, og fellesgjelden kan nedbetales 2 ganger i året.											



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte saksomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr, og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjenummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norskstakst.no
NEEno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

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.

GENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22220288

Adresse: Kystabakken F3, 3294 Stavern

Betegnelse: GNR 4040, BNR 13 i Larvik kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

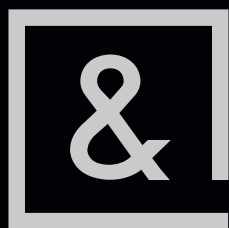
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



PARTNERS.NO