

Prisliste Svanen Borettslag

Andel nr	Bolig nr	Bolig / næring	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Avsetning vedlikeholdsfo nd	Vedlikehold parkering	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 21	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andels-kapital	Omk. (dok.avg tingl, etabl.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
1	B4-101	Bolig	125	1	1	10 250 000	4 100 000	6 150 000	3 122	99	168	200	17 630	-	21 219	10 026	31 245	5 000	11 201	10 266 201	
2	B4-102	Bolig	92	1	1	7 200 000	2 880 000	4 320 000	2 605	99	123	200	12 384	-	15 411	7 043	22 454	5 000	11 201	7 216 201	
3	B4-103	Bolig	130	1	1	10 750 000	4 300 000	6 450 000	3 200	99	174	200	18 490	-	22 163	10 515	32 678	5 000	11 201	10 766 201	
4	B4-201	Bolig	125	2	1	10 500 000	4 200 000	6 300 000	3 122	99	168	200	18 060	-	21 649	10 271	31 920	5 000	11 201	10 516 201	
5	B4-202	Bolig	92	2	1	7 300 000	2 920 000	4 380 000	2 605	99	123	200	12 556	-	15 583	7 141	22 724	5 000	11 201	7 316 201	
6	B4-203	Bolig	130	2	1	11 000 000	4 400 000	6 600 000	3 200	99	174	200	18 920	-	22 593	10 760	33 353	5 000	11 201	11 016 201	
7	B4-301	Bolig	125	3	1	11 250 000	4 500 000	6 750 000	3 122	99	168	200	19 350	-	22 939	11 004	33 943	5 000	11 201	11 266 201	
8	B4-302	Bolig	92	3	1	7 400 000	2 960 000	4 440 000	2 605	99	123	200	12 728	-	15 755	7 238	22 993	5 000	11 201	7 416 201	
9	B4-303	Bolig	130	3	1	11 250 000	4 500 000	6 750 000	3 200	99	174	200	19 350	-	23 023	11 004	34 027	5 000	11 201	11 266 201	
10	B4-401	Bolig	92	4	1	8 200 000	3 280 000	4 920 000	2 605	99	123	200	14 104	-	17 131	8 021	25 152	5 000	11 201	8 216 201	
11	B4-402	Bolig	130	4	1	12 000 000	4 800 000	7 200 000	3 200	99	174	200	20 640	-	24 313	11 738	36 051	5 000	11 201	12 016 201	
12	B5-101	Bolig	135	1	1	10 900 000	4 360 000	6 540 000	3 278	99	181	200	18 748	-	22 506	10 662	33 168	5 000	11 201	10 916 201	
13	B5-102	Bolig	97	1	1	7 600 000	3 040 000	4 560 000	2 684	99	130	200	13 072	-	16 185	7 434	23 619	5 000	11 201	7 616 201	
14	B5-103	Bolig	88	1	1	6 900 000	2 760 000	4 140 000	2 543	99	118	200	11 868	-	14 828	6 749	21 577	5 000	11 201	6 916 201	
15	B5-104	Bolig	122	1	1	10 200 000	4 080 000	6 120 000	3 075	99	164	200	17 544	-	21 082	9 977	31 059	5 000	11 201	10 216 201	
16	B5-201	Bolig	135	2	1	11 500 000	4 600 000	6 900 000	3 278	99	181	200	19 780	-	23 538	11 249	34 787	5 000	11 201	11 516 201	
17	B5-202	Bolig	97	2	1	7 700 000	3 080 000	4 620 000	2 684	99	130	200	13 244	-	16 357	7 532	23 889	5 000	11 201	7 716 201	
18	B5-203	Bolig	88	2	1	7 000 000	2 800 000	4 200 000	2 543	99	118	200	12 040	-	15 000	6 847	21 847	5 000	11 201	7 016 201	
19	B5-204	Bolig	122	2	1	10 500 000	4 200 000	6 300 000	3 075	99	164	200	18 060	-	21 598	10 271	31 869	5 000	11 201	10 516 201	
20	B5-301	Bolig	135	3	1	11 750 000	4 700 000	7 050 000	3 278	99	181	200	20 210	-	23 968	11 493	35 461	5 000	11 201	11 766 201	
21	B5-302	Bolig	97	3	1	7 900 000	3 160 000	4 740 000	2 684	99	130	200	13 588	-	16 701	7 728	24 429	5 000	11 201	7 916 201	
22	B5-303	Bolig	88	3	1	7 100 000	2 840 000	4 260 000	2 543	99	118	200	12 212	-	15 172	6 945	22 117	5 000	11 201	7 116 201	
23	B5-304	Bolig	122	3	1	11 500 000	4 600 000	6 900 000	3 075	99	164	200	19 780	-	23 318	11 249	34 567	5 000	11 201	11 516 201	
24	B5-401	Bolig	135	4	1	13 000 000	5 200 000	7 800 000	3 278	99	181	200	22 360	-	26 118	12 716	38 834	5 000	11 201	13 016 201	
25	B5-402	Bolig	97	4	1	8 800 000	3 520 000	5 280 000	2 684	99	130	200	15 136	-	18 249	8 608	26 857	5 000	11 201	8 816 201	
26	B5-403	Bolig	88	4	1	7 800 000	3 120 000	4 680 000	2 543	99	118	200	13 416	-	16 376	7 630	24 006	5 000	11 201	7 816 201	
			2909,0		26	247 250 000	98 900 000	148 350 000	75 831	2 574	3 900	5 200	425 270	-	512 775	241 851	754 626	130 000	291 232	247 671 232	

Omkostninger:

Dokumentavgift av tomteverdi, inkl parkeringsplass når eiendommen overskjøtes fordeles likt	5 769
Gebyr for tinglysing av hjemmel til andel	480
Gebyr for tinglysing av boret	0
Gebyr for tinglysing av pantedokument med attest	652
Etableringsavgift /stifting av borettslaget	4 300
Andelskapital til borettslaget	5 000
Totale omkostninger/gebyrer	16 201

Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, renhold, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke/fiberaksess), driftskostnader, serviceavtaler og vedlikehold av garasjeanlegg.

Innskudd / fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pt. 3,44 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

Borettslaget har 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld.

IN-ordning

Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.



RISØYHAVNA
SALGSTRINN 1

& LEINÆS
PARTNERS



Velkommen til

Risøyhavna

Vi er glade for å kunngjøre at selger har hevet sine forbehold for byggetrinn 1, og byggingen er nå i full gang. De første enhetene forventes overlevert om mindre enn 2 år!

På idylliske Risøya, kun 5 minutters gange fra Stavern sentrum, utvikles Risøyhavna - et eksklusivt boligprosjekt med 144 leiligheter fordelt på 11 bygg. Her bor du med skjærgården rett utenfor vinduet og rusleavstand til sentrum av Norges hyggeligste kystby.

Leilighetene:

- Størrelser fra 88-135 kvm
- 2-3 soverom og 2 bad
- Store balkonger eller terrasser med sjøutsikt
- Gasspeis for ekstra hygge
- Kjøkkeninnredning fra anerkjente leverandører som Drømmekjøkken, HTH eller Sigdal
- Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende kvalitet

- Vannbåren gulvvarme i entré og stue/kjøkken
- 1-stavs eikeparkett for et elegant uttrykk
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys
- Parkering i kjeller og heis for enkel adkomst
- Portåpningssystem for økt sikkerhet
- Store master-soverom med eget bad og rikelig med skaplass
- Vaskemaskin og tørketrommel på bad
- Tilgang til treningsrom

Området:

Risøya ligger kun 150 meter fra det lokale kjøpesenteret Staverntunet, som har alt du trenger i hverdagen, inkludert butikker som Meny, Vitusapotek, Vinmonopol og Jernia. Stavern er kjent for sitt rike kulturliv, med gallerier som ligger tett i tett på Fredriksvern verft. Byen syder av liv om sommeren og har båret tittelen som "årets sommerby". Med båtavganger fra Larvik og Sandefjord er det kort vei til Danmark og Sverige, og Sandefjord lufthavn er kun 20 minutter unna med bil.

Arkitektur og design:

Risøyhavna er designet med stedstilpasset arkitektur som harmonerer med Staverns karakteristiske stil. Prosjektet legger stor vekt på å skape lune gårdsrom mellom husene og tilgang til strandparken mot sjøen. Alle leilighetene er gjennomgående og har store vindusflater som gir god kontakt med naturen og sjøen. Fra terrassen eller balkongen er det lagt stor vekt på gode solforhold og utsikt.

Sikre din drømmeleilighet:

Første salgstrinn, borettslaget Svanen, består av 26 gjennomgående kvalitetsleiligheter med spennende løsninger. Disse leilighetene er en sjelden mulighet til å bo i første rekke til sjø og natur, med høy standard og moderne fasiliteter.

Besøk www.risoyhavna.no for mer informasjon, boligvelger og detaljer om prosjektet.



Risøyhavna

Pris fra	2 760 000
Fellesgjeld fra	4 140 000
Omkostninger	16 201
Totalpris fra	6 916 201

Soverom	2-3
Bad	2
Eierform	Borettslag

Kontakt våre meglere



Cecilie Moe Jensen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
93 24 37 67
cecilie@leinaes.no



Knut H. Leinaes
Advokat / Partner
92 05 35 33
knut@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**
Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik











Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt område på Risøya i Stavern - en liten perle langs Vestfoldkysten. Med koselige smågater med eldre trehusbebyggelse og flotte skjærgårder er Stavern et populært sted å bo og feriere i.

Her bor du med kort avstand til blant annet dagligvarebutikker, apotek og vinmonopol. En kort rusletur unna ligger Stavern sentrum som tilbyr restauranter, kafe, bakeri, barer og sommeråpent marked. Nærområdet byr også på sjø, strender og en flott skjærgård.

Fra Stavern sentrum begynner også Kyststien via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa. Kyststien passer utmerket for den aktive, og her kan du gå i eget tempo i naturskjønne omgivelser.

Larvik og Stavern Tennisklubb er et av Norges beste tennisanlegg. På sommeren kan du spille utendørs og på vinteren kan du spille innendørs i en flott hall i Stavern. Her arrangeres det turneringer, kurs, sosiale arrangementer og mer.

En kort kjøretur unna ligger Larvik Golfklubb. Her kan du spille golf i idylliske omgivelser på Fritzøe gård. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen holder internasjonal standard og er et av Norges beste golfanlegg.

Larvik sentrum ligger et kvarters kjøretur unna. Larvik tilbyr et større utvalg av restauranter, butikker og bymessige fasiliteter. Bølgens kulturhus arrangerer blant annet konserter, gallerier og kinoforestillinger.

Eiendommen

Standard

Stue og kjøkken:

Leilighetene vil ha stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til romslig terrasse med sjøutsikt. Det blir vannbåren gulvvarme og flott 1-stavs eikeparkett. Slette vegger og himling med listverk. I stua blir det også satt inn en flott gasspeis.

Kjøkkeninnredning vil leveres fra anerkjent kjøkkenleverandør, type Sigdal, Drømmekjøkken, HTH eller tilsvarende, type Uno eller tilsvarende. Benkeplate i høytrykkslaminat med rette kanter og nedfelt en stor, kvadratisk kum. Overskap 90 cm høye med foring til tak. Tilpasninger til ventilasjonsføringer kan forekomme. Det leveres integrerte hvitevarer i form av oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøl/frys. Kvalitet Siemens eller tilsvarende. Det blir LED-lys list under alle overskap.

Flere tilvalgsmuligheter ift benkeplate, ventilator, hvitevarer, integrert kaffemaskin, quooker eller selve kjøkkeninnredningen. Se romskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bad:
Alle leilighetene får 2 bad hvorav hovedbadet har inngang via hovedsoverommet. Det andre badet får inngang fra gangen. Badene blir flislagt på gulv og vegger med downlights i himling. Varmekabler i gulvet. Badet vil inneholde servant i innredning, dusjhjørne, vegghengt toalett og avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Som standard leveres 30 x 60 flis vegg, 30 x 30 flis gulv og 10 x 10 flis dusjnise i farge sand / beige. Tilvalg ihht leverandørens systemer. For eksempel annen dusj med

garnityr, speilskap over servant, fliser og/eller møbel.

Soverom:
Det blir 2 eller 3 soverom i leilighetene. Hovedsoverommet vil ha direkte adkomst til badet via et garderobeskap. Noen av leilighetene har også utgang til balkong fra soverommet. Det leveres garderobeskap ihht plantegning.

Gang:
I gangen blir det lik 1-stavs eikeparkett som i øvrige rom, samt porttelefon med skjerm og kamera. Innfelte downlights i himling. Garderobeskap ihht plantegning.

Overflater:
Innvendige dører er slette og hvite med malt overflate fra Swedoor type Easy Nature. Det blir vannbåren gulvvarme i entre/gang, samt stue og kjøkken. Varmekabler på bad.

Terrasse/balkong:
Det leveres utelampe, samt dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Det leveres også skap til to gassflasker til gasspeisen. Gassgrill kan tilkobles på terrassen. Terrassene blir store og fine med god plass til møblering.

Se romskjema vedlagt i salgsoppgaven for nærmere informasjon og beskrivelser.

Prosjektet / selskapet / eiendommen
Byggingen av de to byggene som skal inngå i Borettslaget, utgjør, sammen med borettslaget Svanen, første byggetrinn i utbyggingprosjektet på Risøya. Per tidspunkt for prospektet er det planlagt at det skal bygges totalt 144 andelsleiligheter fordelt på 11 bygg,

som igjen er fordelt på fem borettslag. Det er imidlertid ikke endelig avklart, og det tas forbehold om å etablere færre eller flere borettslag, og endre antall leiligheter/andeler og bygg som inngår i hvert borettslag. Videre tas det forbehold om bygg i senere byggetrinn kan bli organisert som eierseksjoner.

Selger eier i dag hele tomteområdet for utbyggingsprosjektet på Risøya, se eget punkt om tomt/tomteareal. Tomteområdet skal deles og fordeles mellom flere eiendomsselskaper som på tidspunkt for utarbeidelse av salgsoppgaven ikke er stiftet. Selger, eller et selskap som utleder sin rett fra Selger etter planlagt omorganisering av selgerselskapet, vil eie samtlige aksjer i eiendomsselskapene.

Borettslaget vil erverve eiendommen ved at Borettslaget først erverver alle aksjene i aksjeselskapet som vil eie tomten byggene oppføres på ("Newco AS"), hvoretter Newco innfusjoneres i Borettslaget. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til tomten og bygget fra Newco. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og regnskapsførte verdier på tomten og bygget slik det er i Newco på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på tomt og bygning er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Panteretten for innskutt egenkapital vil bli tinglyst på hjemmelen registrert på Borettslaget.

Selger eller det selskap som utleder sin rett fra Selger innestår for at Borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser per overtagelse.

Borettslaget og kjøper plikter å medvirke til at selger eller den som utleder sin rett fra Selger etter omorganiseringen, kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet Risøya. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/ erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjonerings, grensejusteringer, organisering/ reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Borettslaget vil ivareta forvaltning av fellesarealer innenfor eiendommen.

Forventet fremdrift
Antatt ferdigstillelse sommeren 2026.

Eierform
Borettslag
Leilighetene vil bli organisert i et borettslag, borettslaget Svanen ("Borettslaget"). Borettslaget vil bli stiftet av et selskap som utpekes av Risøysund Holding AS. Dette selskapet som utpekes vil også være selger av andelene i Borettslaget, og overta selgers posisjon i henhold til denne salgsoppgaven og i inngåtte kjøpskontrakter. Borettslaget vil bli stiftet med like mange andeler som det er boenheter i byggene skal eies av Borettslaget.

Adkomst
Fra Larvik følger du Stavernsveien og skilt mot Stavern. Ved Meny tar du til venstre inn Risøyveien. Følg veien i ca 350 m og eiendommen ligger på venstre side av veien.

Areal
For oversikt over de ulike leilighetenes areal, se vedlagte plantegninger og/eller prisliste.

Beregningene er foretatt av arkitekt og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. 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. Arealene er å betrakte som omtrentlig areal, og kan være avrundet til nærmeste hele kvadratmeter. Som følge av eventuell gjenstående detaljprosjektering, vil det kunne forekomme arealavvik. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et cirkaareal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Bruksarealet er arealet innenfor boligenhetens omsluttende vegger og inklusive delevegger, sjakter og faste innredninger/installasjoner. Medregnet i oppgitt bruksareal er også eventuell innvendig bod. Primærrom er lik bruksareal minus eventuelle innvendige boder. I tillegg til bruksarealet kommer ev. bod utenfor leiligheten, ev. parkeringsplass og ev. balkong/markterrasse. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal
Eiet tomt. Tomtestørrelse for Borettslagets eiendom vil etter fradeling er foreløpig stipulert
Tomtearealet som inngår i utbyggingsprosjektet på Risøya er ca 21 704 kvm ("Tomten"), og er per dato for

dette prospektet ikke delt. Eksakt størrelse på tomten som vil eies av borettslaget etter fradeling fra Tomten, vil først foreligge etter endelig oppmåling utført av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt størrelse på Borettslagets tomt foreløpig kun er stipulert, og at tomten til Borettslaget både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Kjøper og selger har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten til Borettslaget ved fradeling skulle bli mindre/større enn oppgitt. Det er ikke avklart pt. om tomten skal sammenføres eller inndeles flere gårds- og bruksnummer.

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av gangstier, lekeplasser og grøntareal. Eksakt tomteareal for Borettslagets tomt vil foreligge etter sammenføring/fradeling ved endelig oppmåling utført av kommunen.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme.

Parkering
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg til hver leilighet, ihht. vedtektene for borettslaget. Det vil være mulig med kjøp av ekstra garasjeplass for enkelte. Pris på dette er pr utarbeidelse av prospekt ikke satt.

Boder
Det medfølger 1 bod i garasjeanlegget til hver leilighet, ihht. vedtektene for borettslaget.

Tilvalg
Se romskjema fra totalentreprenør for mulighetene for tilvalg i hvert enkelt rom.

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom totalentreprenør og kjøper, og i avtalen skal det redegjøres for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utenomhusarealer
Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene avholdt, etter overtakelse av leiligheten.

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 i Borettslaget til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

Borettslaget
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.

Forretningsfører for borettslaget er pt USBL Sandefjord.

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

Ved kjøp av leilighet betales innskudd 40%, resterende del av kjøpesum, 60%, nedbetales gjennom felleskostnadene. Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pr november 2022 på 3,44 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige 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.

Utkast til driftsbudsjett og vedtekter for borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedlagte driftsbudsjett gjelder for første borettslag. Borettsagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt står beskrevet i vedtektenes punkt 4 og interessenter bes sette seg inn i dette.

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.

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, og samtlige leiligheter er solgt og overtatt, 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.

Dersom man nedbetaler hele fellesgjelden vil man ha lavere månedlige felleskostnader da man kun betalet felleskostnader for vedlikehold parkering, avsetning vedlikehold, tv/bredbånd og driftkostnader. Se prisliste for spesifisering av disse kostnadene.

Velforening
Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller borettslaget plikter å være medlem av. Kostnadene ved

forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av sameiet/borettslaget i konstituerende sameiermøte. Husordensregler vil bli etablert av sameiet/borettslaget v/styret.

Husdyrhold

Det blir ikke lagt opp til generelt forbud mot dyrehold, men det kan utarbeides ordensregler som beskriver dette nærmere.

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 punktet "Boplikt/konsesjon" og vedtektenes punkt 3.

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. Selger 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 løsøreforsikring fra og med overtakelse.

Pengeheftelser

På eiendommen er det tinglyst to bestemmelser om rettigheter iflg. skjøte som omhandler kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte og bestemmelse om gjerde, tinglyst hhv. 02.11.1966 med dagboknr. 4457 og 08.01.1969 med dagboknr. 76. Kopi av disse kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/vann/avløp

Adkomst fra offentlig vei. Offentlig vann og avløp. Private internveier inne på eiendommen.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av skatteetaten etter ferdigstillelse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse i reguleringsplan Risøyhavna, 5001/407 mfl., ikraft 16.06.2021. Reguleringsplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen er avsatt til fremtidig boligbebyggelse, veg, uteoppholdsareal etc. i Kommunedelplan for Stavern by 2021-2023, ikraft 06.10.2021. Kommuneplanbestemmelsene 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.

Boplikt

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".

Konsesjon / odel

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

Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA) inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

Omkostninger

Eksempel ved kjøp av leilighet B5-103.
2 760 000,- (NB: prisen er fast)
4 140 000,- (Andel av fellesgjeld)

6 900 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
5 769,- (Omkostninger vedr stifting av brl)
5 000,- (Andelskapital til borettslaget)
4 300,- (Etableringsavgift/stifting av borettslaget)
172,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr hjemmel til andel)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument)

16 201,- (Omkostninger totalt)

6 916 201,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Estimerte felleskostnader

Se prisliste fra USBL for spesifisering av felleskostnader pr leilighet.

Felleskostnader dekker bl.a. renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, renhold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, felles forsikring av bygninger, TV/internett (grunnpakke/fiberaksess), driftskostnader, serviceavtaler og vedlikehold av

garasjeanlegg.

Helt eller delvis innfrielse av fellesgjeld vil gi lavere felleskostnader pr mnd.

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. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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. Felleskostnadene kan øke grunnet eiendomsskatten. Fellesutgiftene forventes å øke som følge av økte kommunale avgifter og innføring av eiendomsskatt.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Kommunale avgifter inngår i de stipulerte felleskostnadene for boligene.

Oppgjør

Fullt oppgjør skjer ved overtakelse og det er ikke avtalt forskudd.

Ved forsinket betaling med mer enn 30 dager har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningssalg.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike

kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom hovedentreprenør, faktureres direkte fra hovedentreprenør når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47. I slike tilfeller må selger fremlegge kopi av fakturer som har forfallsdato før overtagelse til megler før fakturaen forfaller til betaling.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova.

Budgivning

- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf.

bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstilelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntretr ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntretr betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper

frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Salg av kontraktsposisjon

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg hos andre meglerforetak enn den som har oppdraget for utbygger, påløper et administrasjonsgebyr på kr 35 000,- (inkl. mva.).

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selger og meglers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget skal forbrukeren betale et vederlag som dekker nødvendige kostnader og et rimelig påslag jf. bustad. § 41 (2).

Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av totalsummen (inkl. mva.).

Overtagelse

Ca. 24 måneder etter igangsatt byggestart pr bygg. Selger skal sende en skriftlig orientering til Kjøper om ca. forventet tidspunkt for overtakelse av Andelen ca. 3 måneder før forventet overlevering, samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunkt for forventet overlevering av Andelen.

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.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Leverandøravtaler

Selger forbeholder seg retten til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden. Serviceavtaler og andre avtaler i garantitiden kan også inngås for felles uteomhusområder.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsoppgave, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til meglerforetaket. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Reklamasjon/krav om mangler før overtakelse

Dersom kjøper blir gjort oppmerksom på at det foreligger en mulig mangel før overtakelse, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Det gjøres oppmerksom på at det påhviler kjøper en plikt om snarlig varsling om reklamasjonskrav, regnet fra tidspunkt for når kjøper har blitt oppmerksom på mulig mangel - selv om overtakelse ikke har funnet sted. Sen varsling om eventuelle reklamasjoner/krav kan medføre bortfall av reklamasjonsrett, jf. foreldelse.

Reklamasjon etter overtakelse, retting av mangler

Dersom kjøper etter overtakelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må det reklameres skriftlig på dette. Mangelen må påberopes innen rimelig tid etter at kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Forbruker må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring. Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (07.00 til 16.30), vil forbrukeren mulig miste sin rett til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for

utført arbeid etter hvert som disse blir avsluttet. Forbruker har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at forbruker skriftlig har varslet, med 3 ukers varsel, om at arbeidet vil bli satt bort til andre.

Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper må være innforstått med og akseptere de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter innflytting har funnet sted. Dersom selger ferdigstiller boligene i ulike byggetrinn, og/eller fellesareal ikke er ferdigstilt til overtakelse, må kjøpere som flytter inn påregne en periode med byggearbeider, støv og noe anleggsstøy på dagtid. Dette omfatter også rett til å ha maskiner og utstyr stående på eiendommen/i området frem til arbeidene er ferdigstilt.

Kjøpere har ikke anledning til å besøke byggeplassen i byggeperioden uten avtale, og ved avtale kun i følge av representant fra selger. Dette på grunn av selgers ansvar og forsikring for bygg og personer som oppholder seg på anleggsplassen.

Forsinkelse kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til meglerforetaket i rett tid, svarer kjøper lovens forsinkelsesrente til selger. Påløpte forsinkelsesrenter avregnes fra avtalt overtakelse/forfall til betaling finner sted. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Ved vesentlig forsinkelse med å innbetale hele kjøpesummen og omkostningene, vil selger være

berettiget til å kreve erstatning, heve kjøpet mm. (jf. buofl. kapittel VII). Partene er enige om at én måned anses som vesentlig mislighold.

Forsinkelser

Dersom oppgitt byggetid (inkludert ev. tidsforlengelse) overskrides, vil forsinkelse være å regne fra dette tidspunkt, med unntak som nevnt under.

Selger skal overholde frister som er avtalte for overtakelse, og skal legge opp til en fremdrift som er tilpasset kjøpers forventninger, jf. buofl. § 10.

Selger forplikter seg til å informere om eventuelle forsinkelser som avviker fra ovennevnte tidsplan, så snart han er kjent med at det kan oppstå forsinkelser.

Selger har rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i buofl. § 11. Forhold som gjelder er:

- Dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeid som forsinker arbeidet/overtakelse.
- Dersom kjøper, eller noen kjøper svarer for, ikke overholder kontraktsavtale, eller at arbeidet blir forsinket pga. noe kjøperen er ansvarlig for.
- Dersom det oppstår forsinkelser som er utenfor selger/entreprenørs kontroll, og at det ikke var rimelig å forvente at selger/entreprenør kunne ha regnet med denne forsinkelsen på avtaletidspunktet, eller at selger/entreprenør ikke har mulighet til å unngå forsinkelsen (f.eks. force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l.).

Overtakelsen er å regne som forsinket, dersom overtakelsen ikke kan gjennomføres til den tid kjøperen har rett til å kreve etter buofl. § 10 og § 11 som nevnt

over. Det samme gjelder dersom arbeidet, eller deler av arbeidet ikke er fullført eller hjemmelsoverføring ikke skjer til den tid kjøperen har rett til å kreve.

Dersom overtakelsen er forsinket, kan kjøperen kreve:

- Dagmulk.
- Heve avtalen.
- Kreve erstatning.
- Tilbakeholde deler av kjøpesum.

Vilkår for de ulike alternativene fremgår av buofl. §§ 18, 19, 20 og 22.

Kjøper anmodes til å sette seg inn i disse bestemmelsene, og rådføre seg med meglerforetaket dersom noe skulle være uklart. Kjøper oppfordres spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig, da bygningsforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Finansiering

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

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema og kjøpekontrakt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt

om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Øvrige forbehold

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

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 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.

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, som f.eks. antall borettslag på eiendommen,

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 kjøpsbekreftelse.

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 inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås 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-2018-06-01-23 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.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Prisliste
- Romskjema
- Tegninger
- Utkast til budsjett og vedtekter
- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Planbestemmelser, kommuneplanens arealdel
- Foreløpig situasjonsplan / utomhusplan
- Standard kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

Tomteareal og eierform

Eierform: Fellestomt

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen.Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgsliste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

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.

Adresse og matrikkel

Risøyeveien 7, 3290, Stavern, Gnr. 5001 bnr. 495 i Larvik kommune

Eier

Risøyhavna Holding AS v. Sverre Rye Sundsten

Oppdragsnummer

22-24-9035

Ansvarlig megler:

Knut H. Leinæs

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 vår hjemmeside.

Tekniske dokumenter

Romskjema boliger Risøyhavna

Romskjema Risøyhavna er et dokument som beskriver kvaliteter, egenskaper og standard for de ulike områdene i boligen. Dokumentet skal supplere beskrivelsen, og beskriver produkter og løsninger mer i detalj. Produktene har til hensikt å illustrere design, uttrykk og kvaliteter som tilbys. Det kan leveres andre varemerker og produkter som innfrir samme design og kvalitet.

Valgfrie alternativer er uten merkostnad for boligkjøper. Tilvalg er alternative løsninger eller produktet som utbygger tilbyr boligkjøper mot tilleggskostnad.

GENERELT	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	Tilvalg	PRODUKT
TAK	Klassisk hvit: NCS S0500-N			
VEGGER	Klassisk hvit: NCS S0500-N	Boligkjøper kan velge en farge for hele leiligheten.	Boligkjøper kan velge annen farge på ett eller flere rom eller på en vegg. Tapet.	
GULV OPPHOLDSROM	1-stavs eikeparkett «Living vanilla matt»		Hele sortimentet fra Bo Andren.	Produkteksempel fra leverandør
OPPVARMING	Varmekabler på bad. Vannbåren gulvvarme i entre og stue/kjøkken.		Vannbåren gulvvarme i soverom.	
FOTLISTER / LISTER / TERSKLER	Eik fotlist 8/15x45mm monteres i alle rom med unntak av baderom. Nødvendige utføringer, listverk/gerikter etc. skal være i utførelse og farge tilpasset dørmateriale/-overflate. Klassisk hvit. Montering av vinduer og dører med utføring og gerikt. Taklist.			
INNERDØRER	Innvendige dører er hvite slette/glatte med malt overflate fra Swedoor type Easy Nature. Farge på dører følger standard hvitfarge på vegg. Her klassisk hvit.		Fra tett dør til glassdør. Håndtak/dørvidere. Massiv dører: Dører fra Unique 01L serien til Swedoor, eller tilsvarende Dører fra Advance-serien til Swedoor eller tilsvarende	Produkteksempel fra leverandør
ELEKTRO	Gjeldende NEK standard skal ligge til grunn.	.	Ekstra innfelte LED-downlights for supplering der hvor det er nedsenket tak. Dimmer på bryter for lampepunkt og/eller stikkontakter ved tak. Stikkontakter, enkle og doble. Stikkontakt med USB uttak. Ekstra IKT punkt/uttak.	
TERRASSE / BALKONG		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	
DØR	Dører iht arkitektens tegninger.			
GASS	Det leveres skap til 2 stk gassflasker for gasspeis. Gassgrill kan tilkobles på terrassen.			
BELYSNING	Lampe med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Stikk plasseres omtrent i rekkverkshøyde.		Ekstra dobbel stikk.	
STUE	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
GASSPEIS	Det leveres gasspeis i stue.		Hele leverandørens sortiment	
KJØKKEN	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT

HVITEVARER	Integrerte hvitevarer inkludert. Oppvaskmaskin (maks 48 dB), stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøl/fys. Kvalitet Siemens eller tilsvarende.		Hvitevarer høyere standard. Integrert kaffemaskin. Quooker.	Produkteksempel fra leverandør
ARMATUR-BLANDEBATTERI	Ett-greps kjøkkenarmatur i krom med trykkslagsdempende blande batteri med termostat/trykkstyrt Armaturet skal være svingbart og leveres med oppløftsventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin.		Velge en annen serie.	Produkteksempel fra leverandør
KJØKKEN-INNREDNING Leveranse fra kjøkkenleverandør	Kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør, type Sigdal, Drømmekjøkken, HTH eller tilsvarende. Type UNO eller tilsvarende. Benkeplate i høytrykkslaminat med rette kanter. Omgang som på plantegnigner. Overskap 90 cm høye med foring til tak. Tilpasninger til ventilasjonsføringer kan forekomme.	Et utvalg frontfarger. Benkeplate laminat	Andre fronter/modeller. Tilleggsutstyr og detaljer til kjøkken, slik som innredning i skuffer. Benkeplate. Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon skal ikke flyttes.	Produkteksempel fra leverandør
KJØKKENVASK	En stor kvadratisk kum, nedfelt.		Underlimt vask. Vask med 1 kum og sideplate i stål. Vask med 1+1/2 kum og en kum med stålplate på den ene siden.	Produkteksempel fra leverandør
VENTILATOR	Kjøkkenhette har vaskbart fettfilter, integrert belysning, LED-armatur og integrert komfyrvakt.	Slimline samme modell i hvit, evt. andre tilgjengelige utførelser.	2 alternative kjøkkenventilatorer Kjøkkenskap må endres iht endring på kjøkkenvifte. Ved ventilator som fyller ut for skap må høyde og bredde følge høyde på overskap og bredde på platetopp. Ulike utførelser/farger tilbys som valgmuligheter.	Produkteksempel fra leverandør
BELYSNING	LED-lys list under alle overskap.			
ELEKTRO	To dobbel stikk over benkeplate.	.	Nødvendige el punkter for å fange opp kjøkkenendringer, for eksempel for lys under overskap, stekeovn i høyskap eller tilleggsprodukter som integrert i innredningen som krever el punkter.	
VEGG UNDER OVERSKAP	Malt flate på vegg mellom over- og underskap utføres med egnet maling som oppfyller funksjon for vask og fettsprut fra matlaging.		Velge mellom et utvalg flisetyper. Velge plater i ulike materialer, som for eksempel stål.	
BAD	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
INTERIØR	Bad leveres med innredning og avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Hovedbad leveres med innredning som på plantegnign.. Det leveres hvitt veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i herdet glass, varmekabler i gulv m/termostat. Det leveres spotter på bad. På bad leveres kombinert vaskemaskin/tørketrommel.		Tilvalg iht leverandørens systemer. Typisk annen dusj med garnityr, speilskap over servant, fliser, møbel.	Produkteksempel fra leverandør
TOALETT	Vannbesparende vegghengt toalett. Sete i stabilt/hardt materiale med Soft-close funksjon.			
ARMATUR	Servantarmatur i krom Termostatstyrt blande batteri og dusjsett med vannbesparende dusjhode og stang for montering for fleksibel avstand mellom veggfestene.			

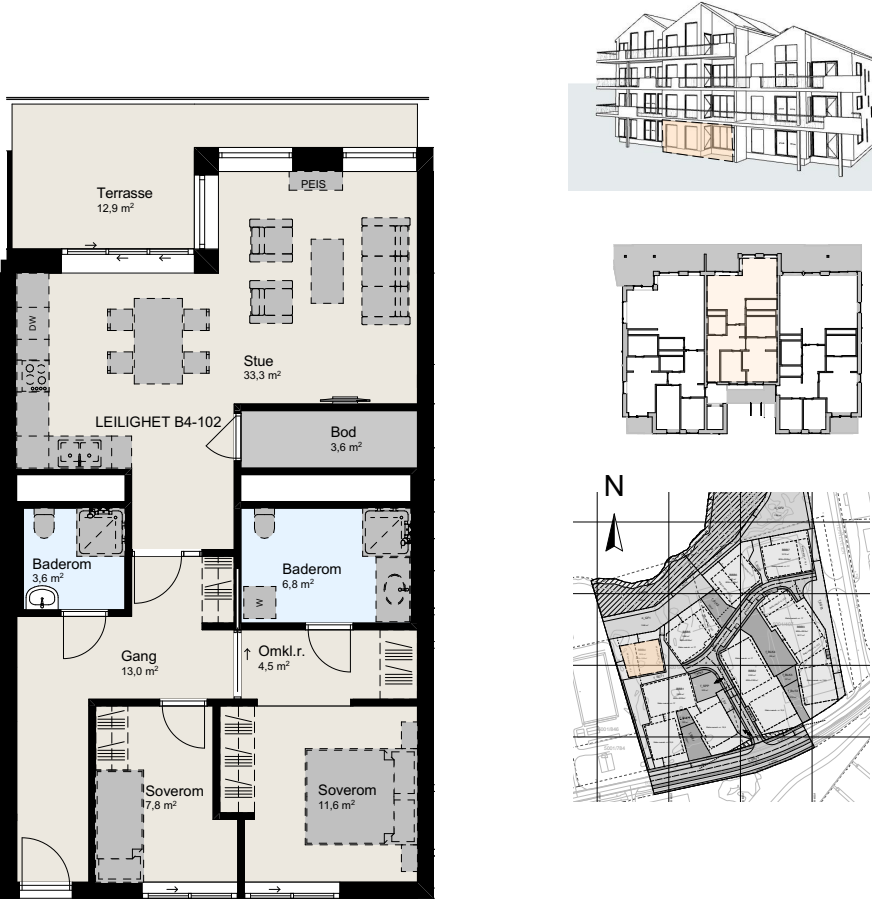
DUSJ	Dusjvegger/Dusjhjørne rettvisklet med slagdører i herdet glass m/aluprofil eller krom med magnetlukking. 90x90cm som minimum. Dører kan slås begge veier.			
BELYSNING	Nedforet himling med downlights på bad.		Dimmer på downlights	
ELEKTRO	Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. Dobbeltstikk plassert pent under speil. Termostatstyrte varmekabler.			
GARNITYR	1 stk. dorullholder, 3 stk. kroer til håndklær, 1 dobbel håndklestang - Krom.			
VEGG	Farge sand/ beige, størrelse 30*60 cm	.		
GULV	Farge sand/ beige, størrelse 30*30 cm. I dusjsonen 10*10 cm.			
SLUK	Hjørnesluk i dusj.			
SOVEROM		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	
OPPBEVARING / GARDEROBE	Garderobeskap i henhold til plantegning		Annen type garderobe/ innredning fra kjøkkenleverandør	
ENTRE / GANG	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
GULV	Parkett som i oppholdsrom			
BELYSNING	Innfelte downlights i himling. Bryter på vegg		Dimmer på downlights	
INTERIØR	Porttelefon med skjerm og kamera.			
GARDEROBE	Garderobeskap i henhold til plantegning		Annen type garderobe/ innredning fra kjøkkenleverandør	
BOD	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
BELYSNING	1 stk lampe i himling.			
GULV	Gulv som i boligens oppholdsrom			



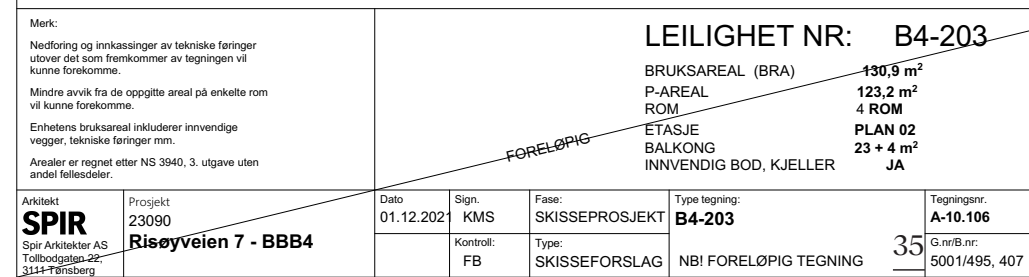
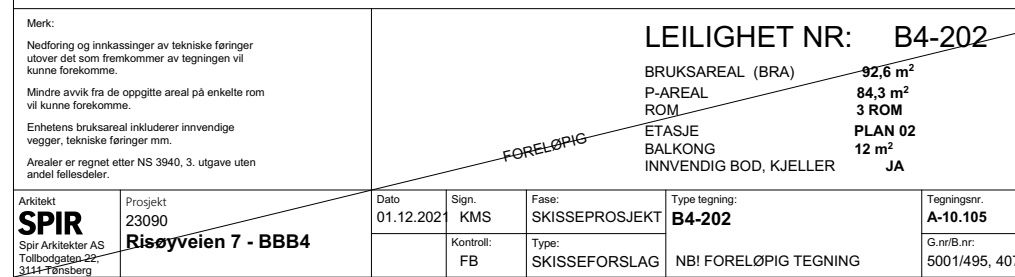
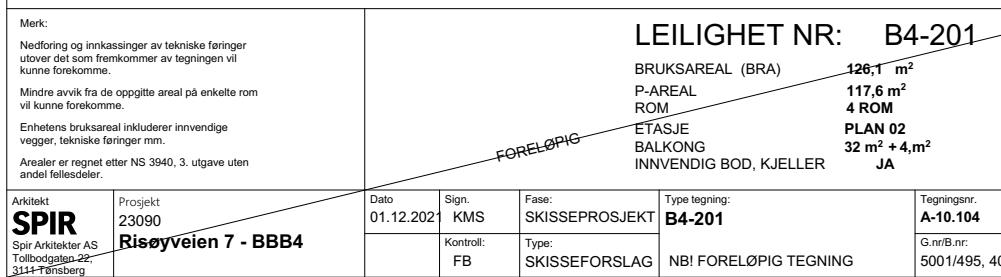
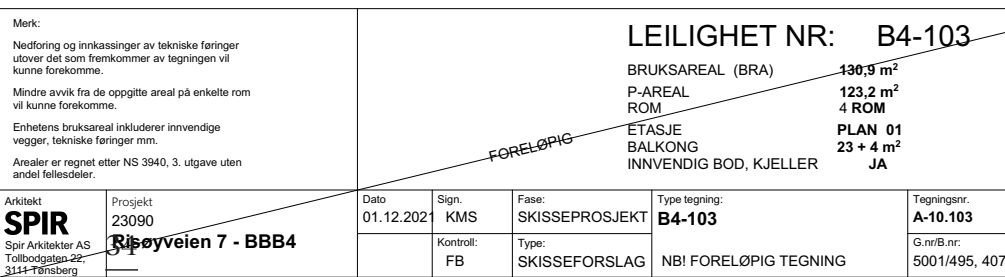
Bygg 4



Merk: Nedforing og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.		LEILIGHET NR: B4-101 BRUKSAREAL (BRA) 126,1 m ² P-AREAL 117,6 m ² ROM 4 ROM ETASJE PLAN 01 BALKONG 32 m ² + 4 m ² INNVEDIG BOD, KJELLER JA														
Arkitekt SPiR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg		Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4		FORELØPIG			Dato		Sign.		Fase:		Type tegning:		Tegningsnr.	
							01.12.2022		KMS		SKISSEPROSJEKT		B4-101		A-10.101	
							Kontroll:		Type:		NB! FORELØPIG TEGNING		G.nr/B.nr:		5001/495, 407	
							FB		SKISSEFORSLAG							



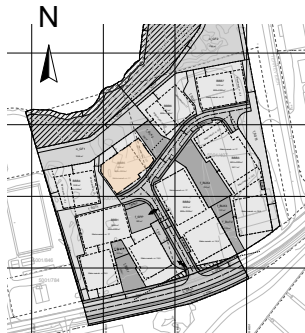
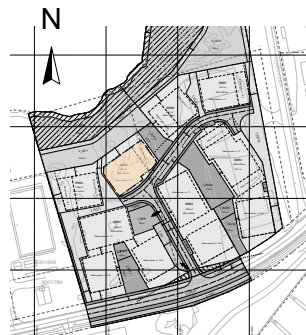
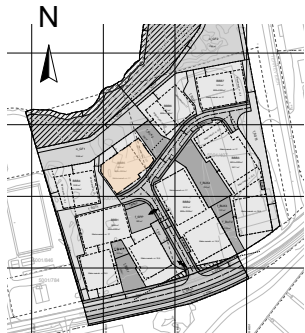
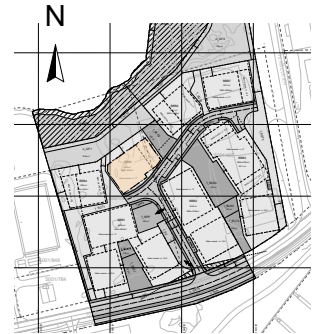
Merk: Nedforing og innkassinger av tekniske føringer utover det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.		LEILIGHET NR: B4-102				
		BRUKSAREAL (BRA)			92,6 m²	
		P-AREAL			84,3 m²	
		ROM			3 ROM	
		ETASJE			PLAN 01	
		BALKONG			12 m²	
		INNVEDIG BOD, KJELLER			JA	
		FORELØPIG				
Arkitekt SPiR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg	Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4	Dato 01.12.2022	Sign. KMS	Fase: SKISSEPROSJEKT	Type tegning: B4-102	Tegningsnr. A-10.102
			Kontroll: FB	Type: SKISSEFORSLAG	NB! FORELØPIG TEGNING	
					33	G.nr/B.nr: 5001/495, 407

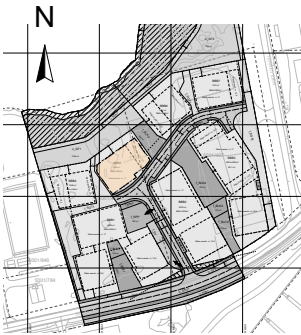
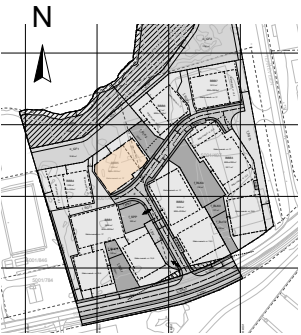
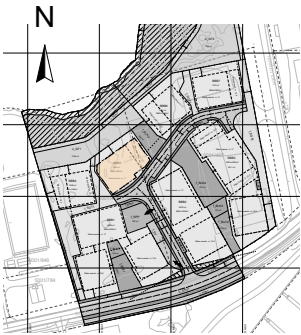
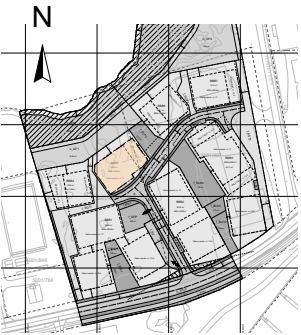


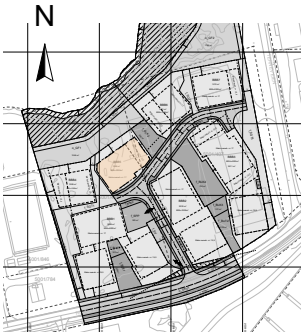
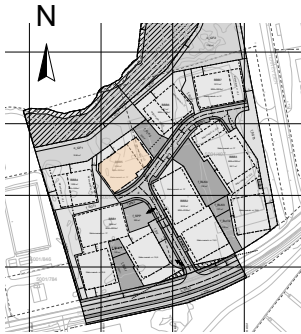
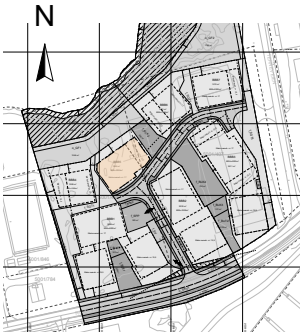
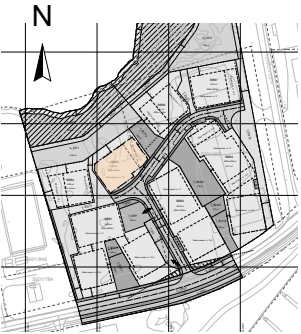
Aritekst SPIR pir Arkitekt AS lloppsgaten 22 011 Tønsberg	Prosjekt 23090 Nisøyveien 7 - BBB4	Dato 01.12.2022	Sign. KMS	Fase: SKISSEPROSJEKT	Type tegning: B4-402	Tegningsnr. A-10.111
		Kontroll: FB	Type: SKISSEFORSLAG	NB! FORELØPIG TEGNING	G.nr/B.nr.: 5001/495.	

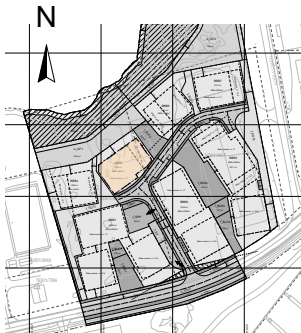
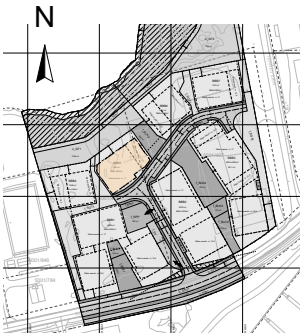
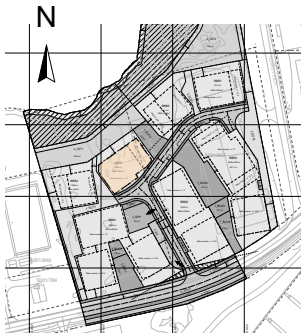


Bygg 5









REGULERINGSBESTEMMELSER FOR RISØYHAVNA

Dato 07.05.2021
Planid: 201711
Plantype: Detaljert reguleringsplan

Revisjoner		
Dato	Saksnr.	Merk.
16.06.2021	073/21	Godkjent av kommunestyret

§ 1 – GENERELT

Reguleringsbestemmelsene gjelder for alle områder innenfor planens begrensning som vist på plankartet datert 10.11.20.

§ 1.1 Arealet innenfor planens begrensning er regulert til (Pbl. § 12 – 5, 12 – 6 og 12 - 7):

I	BEBYGGELSE OG ANLEGG Boligbebyggelse - blokkbebyggelse Energianlegg Renovasjonsanlegg Uteoppholdsareal Lekeplass	BBB1 - BBB7 o_BE f_BRE1 - f_BRE3 f_BUT1 - f_BUT2 f_BLK1 – f_BLK2 - f_BLK3 og f_BLK4
II	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR Vei Kjøreveg Fortau Gang-/ sykkelveg Annen veggrunn – teknisk anlegg Parkeringsplasser Gatetun	f_SV o_SKV1 – f_SKV2 o_SF1 – o_SF2 o_SGS1 - o_SGS3 o_SGS4 o_SVT og f_SVT f_SPP SGT1-SGT6
III	GRØNNSTRUKTUR Naturområde Friområde	o_GN1 og o_GN2 o_GF 1 - o_GF2 og f_GF3
IV	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE Erosjonssikring	o_V1 og o_V2
V	HENSYNSSONER Frisikt (H140)	

Bevaring naturmiljø (H560)

VI **ANDRE JURIDISKE FLATER**
Bestemmelsesområde - utforming avgrensning parkeringskjeller (#)

§ 1.2 Planens hensikt

- Legge til rette for etablering av boligbebyggelse på gbnr. 5001/495 og 5001/407, samt rive eksisterende næringsbebyggelse. Etablere sentrumsnære boligblokker med gode uteoppholdsarealer. Det kan bygges inntil 144 boenheter innenfor planområdet.
- Etablere en sammenhengende grønnstruktur langs Børrestadbukta med gang- og sykkelvei langs sjøen.
- Ivareta kravene i tiltaksplan for forurenset grunn og sikre opprydding i forurenset grunn.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Rekkefølgekrav

Før det gis rammetillatelse for boliger som grenser til Risøyaveien, skal det utarbeides en støyutredning for Fv. 2964 Risøyveien. Anbefalingene fra støyrapporten skal legges til grunn for utforming av den delen av bebyggelsen og uteoppholdsarealene som grenser til Risøyveien.

Før det gis igangsettingstillatelse for første byggetrinn, skal

- byggeplan for tiltak på fylkesvei være godkjent av veimyndigheten.
- det være etablert en vegetasjonsbuffer innenfor områdene GN1 og GN2, jfr. temarapport for konsekvensutredning av naturmangfold utarbeidet av Rambøll (10.01.20).

Anleggsarbeider og tiltak i tråd med godkjent tiltaksplan kan kun skje utenfor den viktigste hekkesesongen for fuglelivet fra 15. april til 15. juli.

2.1.1 BBB1 - BBB7
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første leilighet skal:

- Fortau (o_SF1 og o_SF2) langs Risøyveien skal være opparbeidet.
- Nytt opphøyd fotgjengerfelt i Risøyveien vest for planområdet skal være etablert.
- Eksisterende fotgjengerfelt ved Risøyveien 7 skal være etablert med fartshump.
- Gjesteparkeringen på f_SPP være midlertidig opparbeidet og tilgjengelig for bruk.

2.1.2 Lekeplasser, grønnstruktur og erosjonssikring
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for første leilighet innenfor hvert enkelt delfelt, skal følgende leke- og uteoppholdsarealer være opparbeidet:

- BLK1 og BUT1 skal være opparbeidet før første leilighet i felt BBB1 tas i bruk.
- BLK2 skal være opparbeidet før første leilighet i BBB4 og BBB5 tas i bruk.
- BLK3, BLK4 og BUT2 skal være opparbeidet før første leilighet i felt BBB2 og BBB3 tas i bruk.
- BLK 3 og BLK 4 etableres samlet som en kvartalslekeplass inkl. nærolekeplass i tråd med lekeplassnormen for Larvik kommune.
- Allmenheten skal ha fri tilgang til å benytte lekearealene BLK 3 og BLK 4 innenfor planområdet.
- GN1, GN2, SGS2, SGS3 og GF1, GF2 samt erosjonssikring i V1 og V2 skal være opparbeidet før første leilighet i BBB4,BBB5, BBB6 og BBB7 tas i bruk.
- GF2 skal være opparbeidet før første leilighet i BBB6 og BBB7 tas i bruk. Anleggsarbeider og

- tiltak i tråd med godkjent tiltaksplan kan kun skje utenfor tidene for fugletrekk.
- Nord på område GN2 kan det settes opp en skjermet utkikkspost mot Børrestadbukta. Informasjonstavle tillates montert på utkikksposten. Utkikkspostens utforming skal være diskret både i høyde og utforming og skal godkjennes av Larvik kommune i samarbeid med forvaltningsmyndighetene i fylket. Endelig plassering skal framkomme i utomhusplan.

2.1.3 Nærmiljøpark
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boenhet 101, skal en fullverdig nærmiljøpark på del av gbnr. 5001/236 på østsiden av Risøyveien være opparbeidet i tråd med lekeplassnormen for Larvik kommune. Innslagspunktet for opparbeidelse av en fullverdig nærmiljøpark er når antall boenheter i de to prosjektene Risøyhavna og Risøybukta samlet overstiger 100.

Allmenheten skal ha fri tilgang til å benytte kvartalelekeplassen og nærmiljøparken.

2.1.4 Venstresvingefelt i Fv 301 Larviksveien
Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for flere enn 40 boenheter innenfor planområdet, skal det foreligge nødvendig sikkerhet for planområdets andel av etablering av venstresvingefelt i Larviksveien i krysset med Risøyveien.

2.1.5 Forurenset grunn og geotekniske forhold
Generelt
All avfallsmasse med organisk innhold samt forurensede masser over akseptkriterier innenfor planområdet skal masseutskiftes (jf. pbl § 12-7 pkt 3 og 10). Ved masseutskiftning skal funksjonskravene som er i rapporten fra Norconsult datert 16.04.2021, følges.

Alle forurensede masser i planområdet skal skiftes ut kontinuerlig i en samlet operasjon.

Før det gis rammetillatelse for noe anleggsarbeid innenfor planområdet, skal:

- overordnet tiltaksplan for hele avfallsdeponiet (Gamle Stavern fyllplass/Bukta-Stavern), være godkjent av Statsforvalteren. Eventuelle vilkår i forbindelse med godkjenningen, og som er relevante for tiltaksplanen for Risøyhavna, skal tas hensyn til og innarbeides i denne.

- tiltaksplan for Risøyhavna være godkjent av rette forurensningsmyndighet.

- det foreligge dokumentasjon fra lovlig mottak om at de innehar kapasitet og tillatelse til mottak av aktuelle overskuddsmasser med angivelse av mengde, forurensningsgrad og avfallssammensetning.

- konsekvensene ved utbygging på eller i randsonen til avfallsdeponiet være tilstrekkelig belyst. Nødvendige tema i Miljødirektoratets veileder M-1780, 2020, kapittel 5.3, skal være utredet. Hvilke tema som er aktuelle, må avtales med rette myndighet.

- grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokalstabilitet, være vurdert og dokumentert av geoteknisk fagkyndig. Den geotekniske prosjekteringen skal fokusere på ulike sikringstiltak og det skal settes rekkefølge for grunn- og anleggstekniske arbeider for å sikre tilfredsstillende sikkerhet og stabilitet i alle faser av utbyggingen og permanent situasjon.

Det skal gjennomføres utførelseskontroll av alle grunnarbeider av uavhengig geoteknisk fagkyndig.

- en plan for spredningsforebyggende tiltak i strandsonen mot sjø i planområdet, være godkjent av Statsforvalteren som forurensningsmyndighet. Spredningsforebyggende tiltak langs randsonen mot sjø gjennomføres før det foretas masseutskifting av forurenset grunn.

- sjø- og fyllingsfronter skal sikres mot marintekniske påkjenninger og utføres med tilfredsstillende erosjonssikring. Utformingen av tiltakene og fyllingene skal begrense påkjenninger fra stormflo og høy sjøvannstand, hindre utlekking av forurensning til sjø og hindre inntrengning av sjøvann i fyllingen. Tiltakene må være gjennomført før det foretas terrenginngrep i forurenset grunn. Tiltakene skal godkjennes av Statsforvalteren som forurensningsmyndighet.

- det foreligge en redegjørelse for hvilke tiltak som planlegges for å minimere/fjerne faren for innsig av gasser (blant annet fra randsonene) til eksisterende og planlagte boliger.

-byggeplan for tiltak på fylkesvei 2964 være godkjent av veimyndigheten og kryssområdet opparbeidet i tråd med planen.

Før det gis igangsettingstillatelse til noen grunnarbeider og infrastruktur innenfor planområdet skal relevante tiltak i godkjent tiltaksplan for Risøyhavna (i hele planområdet) være gjennomført.

Før det gis igangsettingstillatelse til byggeentreprensen
-skal en sluttrapport for håndtering av forurensede masser være Larvik kommune i hende senest 4 uker etter at grunnarbeidene er ferdigstilt.

-for tiltak etter grunnarbeider og infrastruktur, skal relevante tiltak som beskrevet i godkjent tiltaksplan for Risøyhavna, være gjennomført.

§ 2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til alle tiltak skal det foreligge nødvendig dokumentasjon, bl.a. tekniske planer. Plan for helhetlig overvannsdisponering skal utarbeides for hele planområdet og være godkjent av kommunens ansvarlige fagmiljø før igangsettingstillatelse for første byggetrinn gis.

2.2.1 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en utomhusplan i M 1:500 til godkjenning. Utomhusplanen skal vise opparbeidelsen av de ubebygde arealene innenfor hele planområdet.

Utomhusplanen skal fastlegge følgende:

- Tomteinndeling og eksisterende eiendomsgrenser.
- Bebyggelsens plassering og høyde målsatt ved inngangspartiene.
- Eksisterende og framtidige koter.
- Oppfylling, terrassering, forstøtningsmurer og lignende med angitt høyde.
- Areal for parkering, inkludert plassering og utforming av HC parkering og sykkelparkering og organisering av dette.
- Utforming og plassering av offentlige grøntområder og naturområder, fellesområder/ lekeplasser, kvartalslekeplass og nærmiljøpark med lekeapparater, benker osv.
- Utforming og plassering av opplegg for renovasjon og postkasser.
- Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- Sikkerhetstiltak der det er nivåforskjeller.
- Interne veger med snuplass(er).
- Universell utforming og tilgjengelighet. Utforming av trapper og ramper.
- Materialbruk på gangareal og plasser.
- Ledelinjer, stigningsforhold og terrengplanering.

§ 2.3 Miljøforhold

2.3.1 Veitrafikkstøy
Grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 for utvendig og innvendig støybelastning gjelder for alle boenheter:

Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå. Se kap 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål , lørdager	Støynivå på ute- oppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn- /helligdag
Vel	Lden 55 dB	Lsnr 70 dB	-		

2.3.2 Havnivå og stormflo
På grunn av havnivåstigning og flomfare skal overkant gulv for boligene ikke ligge lavere enn kote + 2,5m. Alle konstruksjoner opp til kote + 2,5m skal tåle flom eller være beskyttet mot vanninntrenging.

2.3.3 Forstøtningsmur/flomsikring
1 meter fra eiendomsgrensen mot gbnr. 5001/784 og 5001/846 innenfor feltene SGT1 og BBB4 og GF3, kan det etableres forstøtningsmur eller avsluttes en skråning som tar opp en høydeforskjell på 1 meter.

2.3.4 Naturmangfold
Før det kan settes i gang bygge- og anleggstiltak i planområdet skal det foreligge en plan for hvordan en skal unngå spredning av fremmede arter i anleggsfasen. Det skal videre foreligge en plan for hvordan eventuelle negative konsekvenser for fuglelivet kan reduseres.

§ 2.4 Automatisk freda kulturminner

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

REGULERINGSFORMÅL

§ 3 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Krav til byggeområder, generelle bestemmelser

3.1.1 Utnyttelsesgrad
Tillatt utnyttelse er angitt med bruksareal (BRA) på plankartet.

3.1.2 Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser kan det bygges i formålsgrensene. Atkomst/rampe til parkeringskjeller/etasje (#) kan etableres innenfor felt SV. Denne kan etableres utenfor viste byggegrenser.

3.1.3 Lekeplasser og uteoppholdsareal

For boligene skal det avsettes minimum 45 m2 uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. Minimum 10 m2 skal være på privat balkong eller terrasser. Innenfor feltene BLK1 - BLK3 skal det etableres nærlekeplasser, og innenfor BLK4 kvartalslekeplass i henhold til lekeplassnormen i Larvik kommune.

3.1.4 Parkering
Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. Plassene skal etableres i fellesgarasjer helt eller delvis under terreng (#). I tillegg skal det etableres minimum 1,25 gjesteparkeringsplasser pr. 5 boenheter. Gjesteparkeringsplassene skal etableres innenfor SPP, som kantparkering langs SKV2 og i parkeringskjeller (#).

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel per boenhet. Sykkelparkeringen skal være lett tilgjengelig. Minst 30% av sykkelparkeringen skal være utendørs og overbygd.

§ 3.2 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB1 - BBB7

3.2.1 Formål
Innenfor feltene BBB1 - BBB7 kan det etableres leiligheter (blokkbebyggelse).

For bebyggelsen som grenser mot Risøyveien kan det for 1. etasje samlet etableres maksimalt 500 m2 bruksareal (BRA) til offentlig- eller privat tjenesteyting.

3.2.2 Takform, høyder, og estetikk
Maksimalt mønehøyder er angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha saltak med minimum 15 grader vinkel. I inntil 20% av takflaten kan det etableres takterrasser.

Innenfor hvert delområde, angitt med byggegrenser, skal det være en variasjon i høydene etter prinsipp vist på reguleringsplankartet.

Store bygningsvolumer skal utformes slik at bebyggelsen fremstår som oppbrutt med variasjon i fasade og gesims.

70% av bebyggelsen skal ha trekledning. Fargebruk/palett, samt materiel bruk, skal redegjøres for i rammesøknaden, og godkjennes av kommunen.

§ 3.3 Energianlegg/nettstasjon, felt o_BE

Innenfor felt BE kan det etableres en trafostasjon/nettstasjon. Nettstasjon kan alternativt plasseres i ny bygningsmasse.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg, felt f_BRE1 – f_BRE3

Innenfor feltene tillates etablert nedgravde løsninger for renovasjon. Endelig plassering skal fremgå av utomhusplanen.

§ 3.5 Uteoppholdsarealer, felt f_BUT1 – f_BUT2

Feltene skal opparbeides som felles uteoppholdsarealer for tilgrensende boliger.

§ 3.6 Nærlekeplasser, felt f_BLK1 – f_BLK3 og Kvartalslekeplass f_BLK4

Feltene BLK1 – BLK2 skal opparbeides som nærlekeplasser for boligene innenfor planområdet. BLK3 og BLK 4 etableres samlet som en kvartalslekeplass inkl. nærlekeplass i tråd med funksjonskrav og aktiviteter beskrevet i lekeplassnormalen for Larvik kommune.

Allmenheten skal ha fri tilgang til å benytte lekearealene BLK 3 og BLK 4 innenfor planområdet.

§ 4 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Generelt

Trafikkområdene skal opparbeides med den inndeling og de bredder som er vist på plankartet.

§ 4.2 Vei, f_SV

Arealet omfatter atkomst og rampe til parkeringskjeller/etasje (#).

§ 4.3 Gatetun, felt f_SGT1 - f_SGT3

Gatetun SGT1 og SGT2 skal opparbeides og møbleres til felles areal for ferdsel og uteopphold for beboerne i planområdet. SGT3 opparbeides som felles areal for ferdsel og uteopphold for beboerne i planområdet. Allmennheten har rett til å ferdes på arealet. Feltene skal opparbeides slik at det til enhver tid sikres atkomst og oppstillingsplasser for brannbil. For brannbil og andre utrykningskjøretøy tillates kjøring over fortau til/fra Risøyveien.

Det er ikke tillatt å parkere med motorkjøretøy på gatetunene. Stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing tillates.

§ 4.4 Gang-/sykkelvei, felt o_SGS2 - o_SGS3 o_SGS4

I feltene skal det etableres gang- og sykkelvei med grusdekke og bredde 3 meter.

§ 4.5 Fortau, felt o_SF1 – o_SF2

Feltene skal opparbeides med bredder og utforming som vist på plankartet.

§ 4.6 Parkeringsplasser, f_SPP

Innenfor feltet skal det etableres minimum10 gjesteparkeringsplasser hvorav en skal være handicapparkering.

§ 5 - GRØNNSTRUKTUR

§ 5.1 Naturområde, felt o_GN1 og o_GN2

Feltene skal opparbeides som buffersone mellom gang-/sykkelveien, boligbebyggelsen og sjøen. Feltene omfattes av hensynssone (H560) for bevaring av naturmiljø og skal beplantes med en tettvokst vegetasjonsskjerm (busksjikt) som hindrer ferdsel ned mot strandkanten. Rydding av siktgater i vegetasjonsskjermen er ikke tillatt. Buffersonen skal skjøttes slik at den reduserer visuell støy tilstrekkelig.

§ 5.2 Friområde o_GF1 og o_GF2

Arealene opparbeides som strandeng.

I GF2, i overgangen mellom BBB6 og o_SGS3, plantes det stedegne busker for å dempe virkningen av planlagt mur i formålsgrensa.

§ 6 - BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

§ 6.1 Erosjonssikring, felt o_V1 og o_V2

Innenfor feltene skal det fylles på med masser/gjøres tiltak og endring av kystkonturlinja. Det skal gjøres tiltak for å erosjonssikre sjøfronten. Det skal etableres et filterlag for å hindre utlekking av forurensning til

sjøen fra bakenforliggende fylling, og gjennomføres tiltak som hindrer inntrenging av sjøvann i fyllingen.

§ 7 HENSYNSSONER

§ 7.1 Sikringssoner – frisktsoner (H140)

I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Oppstammede trær tillates.

7.2 Bevaring av naturmiljø (H560)

Området skal opparbeides og beplantes på en slik måte at det ivaretar hensynet til fugl i tilgrensende gruntvannsområde. Vanlig skjøtsel av vegetasjon tillates. Det tillates nyplanting av stedegne vekster.

§ 8 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 8.1 Bestemmelseområde – utforming (#)

Parkeringskjellerne er felles for boligene innenfor planområdet og omfatter også boder og tekniske rom. Maks. bruksareal (BRA) = 9.500 m2.

Juridisk bindende dokumenter:

- Norconsult 2021-04-16 - Vurdering av boligutvikling mht. Risøyhavna og Risøybukta, Stavern, Larvik kommune.
- Miljødirektoratets veileder M-1780, 2020

Larvik kommune, 16.06.2021


Hege Eick

Virksomhersleder Arealplan

FORELØPIGE VEDTEKTER - JUNI 2022

for Svanen borettslag org. nr. xxx xxx xxx vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx, sist endret den xx.xx.xxxx.

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

Svanen 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.

Borettslaget eier alle parkeringsplassene i eget garasjeanlegg. Ved første gangs salg /innflytting er det i opprinnelig prisliste lagt til grunn hvilke andeler som har parkeringsplass i garasjeanlegget inkludert. Resterende parkeringsplasser kan selges til kjøpere og andelseiere i borettslaget. Parkeringsplasser kan fritt omsettes internt i borettslaget. Endelig organisering av det totale garasjeanlegget for planområdet er ikke avklart.

Styret fordeler plassene for bevegelseshemmede etter søknad og tildeles de med lengst ansiennitet i borettslaget. Styret kan foreta omfordeling av berørte plasser om nødvendig. Parkeringsplassene skal kun benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy i aktiv bruk. Eventuell ledig garasjeplass kan kun leies ut til andre andelshavere i borettslaget.

Fellesfasiliteter beliggende på planområdet i eller rundt bygningskroppene/boligselskapene som etableres, slik som lekeplass, parkanlegg ol. kan benyttes av alle andelseierne i borettslaget. Det vil bli utarbeidet egne ordensregler for disse fellesfasilitetene/områdene.

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 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 vedtektenes.

(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. Boret 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. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(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 karmen.

(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 uønsket ulempe 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet**6-1 Felleskostnader**

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

(2) Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen/garasjeanlegget og parkeringsplassene ute, fordeles mellom andelseierne som disponerer/er tildelt disse.

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

6-2 Borettslagets pantessikkerhet

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 inntil 4 andre medlemmer (minimum 3 medlemmer totalt) og med inntil 2 varamedlemmer.

(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 forretningsfører 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.

8-2 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 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell 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 9-4 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 besluttet 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.

56 **Budsjettforslag**
Svanen Borettslag

INNTEKT		Budsjett
3600	Driftskostnad	909 938
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	46 800
3609	Vedlikehold parkering	62 400
3620	TV / Bredbånd	30 888
3650	Renter	3 337 875
Sum inntekt		4 387 901

KOSTNAD		
5300	Styrehonorar	-25 000
5400	Arb. avg styrehonorar	-3 525
6200	Energi, strøm	-40 000
6310	Vaktmester	-30 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-89 245
6329	Vann og avløp årsgebyr	-84 728
6329	Vann og avløp forbruk	-117 358
6340	Heisalarm	-4 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-12 000
6361	Renhold	-50 000
6390	Andre driftskostnader	-15 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-30 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-5 000
6420	Bevar HMS	-4 500
6500	Verktøy og redskaper	-3 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 500
6601	Vedlikehold	-115 000
6602	VVS anlegg	-10 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-62 400
6611	Heis	-16 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-40 000
6617	Brannvernstutstyr og -varsling	-8 000
6663	Ventilasjon	-26 000
6700	Revisjonshonorar	-4 883
6710	Forretningsstørrehonorar	-62 500
6714	Andre tjenester	-7 000
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-30 888
7500	Forsikringer	-83 200
7520	Sikring av felleskostnader	-20 000
7770	Betalingskostnader	-1 000
Sum kostnad		-1 003 226

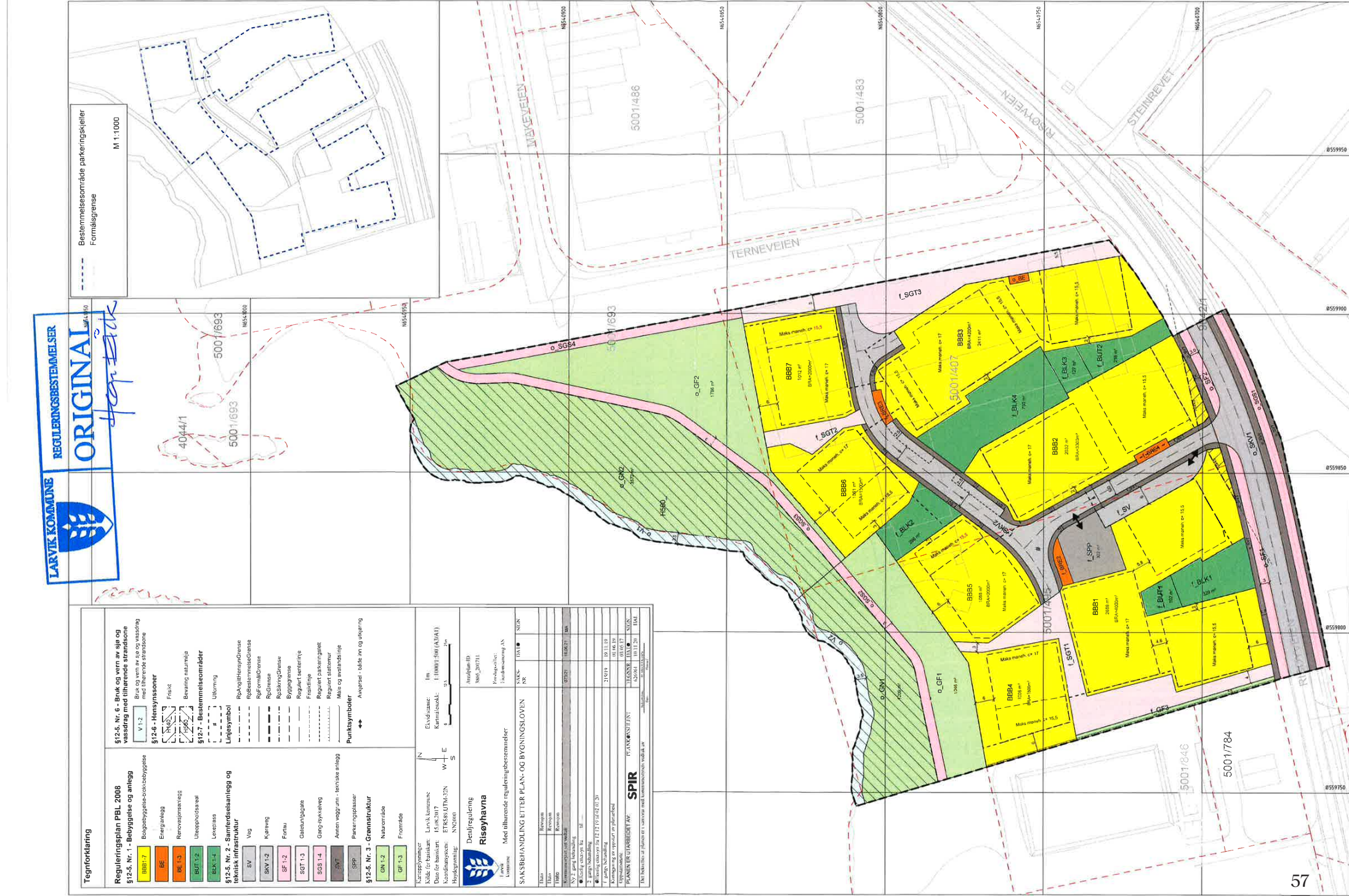
	Driftsresultat	3 384 676
	FINANSPOSTER	
8151	Renter lån	-3 337 875
	Netto finansposter	-3 337 875

8970	Overført til annen egenkapital	1
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	46 800
	Sum overføringer	46 801
	Årsresultat	46 801

DISPONIBLE MIDLER	
Årsresultat	46 801
1395 Avsetning vedlikeholdsfond	-46 800
Endring disponible midler	1

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

Dette er et uinnskudt og uindrømmet af borettslaget.



☐ BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP

☐ RESERVASJON

Bolig:

Til og med

Kjøpesum iht prislste kr + omkostninger iht prislste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	Tlf:	Kr
Egenkapital i	v/	Tlf:	Kr

Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl
Ønsker finansieringstilbud	☐ Ja ☐ Nei	
Ønsker verdivurdering fra Leines & Partners	☐ Ja ☐ Nei	

Hvor ble du kjent med prosjektet?

☐ Finn.no☐ Facebook☐ Avis☐ Annet

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1

Navn

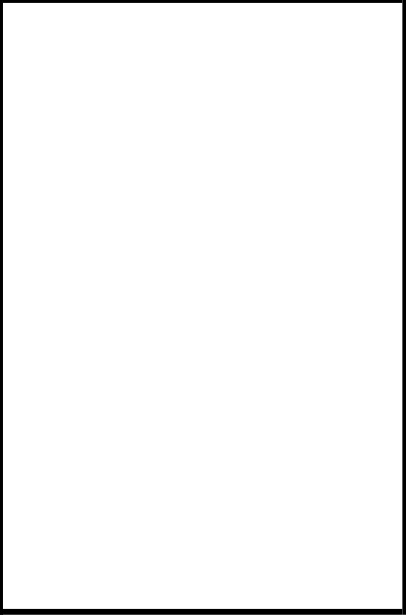
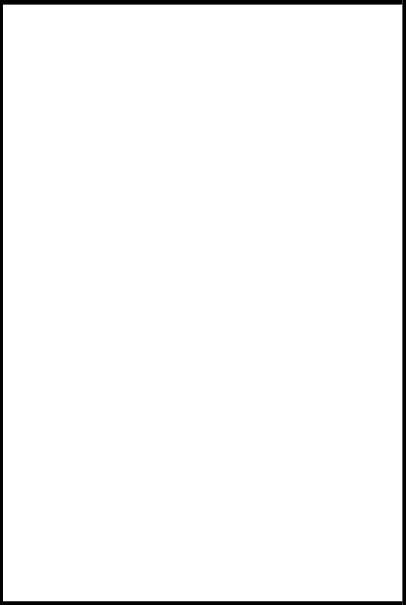
BUDGIVER2

Navn

Personnr.	Personnr.
Epost:	Epost:
☐ Har ikke	☐ Har ikke
Adresse	Adresse
Postadr.	Postadr.
Sted	Sted
Dato	Dato

UnderskriftKopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førekont)

UnderskriftKopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førekont)





& LEINÆS PARTNERS

Kontakt megler

Cecilie Moe Jensen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

93 24 37 67

cecilie@leinaes.no

Romskjema boliger Risøyhavna

Romskjema Risøyhavna er et dokument som beskriver kvaliteter, egenskaper og standard for de ulike områdene i boligen. Dokumentet skal supplere beskrivelsen, og beskriver produkter og løsninger mer i detalj. Produktene har til hensikt å illustrere design, uttrykk og kvaliteter som tilbys. Det kan leveres andre varemerker og produkter som innfrir samme design og kvalitet.

Valgfrie alternativer er uten merkostnad for boligkjøper. Tilvalg er alternative løsninger eller produktet som utbygger tilbyr boligkjøper mot tilleggskostnad.

GENERELT	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	Tilvalg	PRODUKT
TAK	Klassisk hvit: NCS S0500-N			
VEGGER	Klassisk hvit: NCS S0500-N	Boligkjøper kan velge en farge for hele leiligheten.	Boligkjøper kan velge annen farge på ett eller flere rom eller på en vegg. Tapet.	
GULV OPPHOLDSROM	1-stavs eikeparkett «Living vanilla matt»		Hele sortimentet fra Bo Andren.	Produkteksempel fra leverandør
OPPVARMING	Varmekabler på bad. Vannbåren gulvvarme i entre og stue/kjøkken.		Vannbåren gulvvarme i soverom.	
FOTLISTER / LISTER / TERSKLER	Eik fotlist 8/15x45mm monteres i alle rom med unntak av baderom. Nødvendige utførelser, listverk/gerikter etc. skal være i utførelse og farge tilpasset dørmateriale/-overflate. Klassisk hvit. Montering av vinduer og dører med utførelse og gerikt. Taklist.			
INNERDØRER	Innvendige dører er hvite slette/glatte med malt overflate fra Swedoor type Easy Nature. Farge på dører følger standard hvitfarge på vegg. Her klassisk hvit.		Fra tett dør til glassdør. Håndtak/dørvridere. Massiv dører: Dører fra Unique 01L serien til Swedoor, eller tilsvarende Dører fra Advance-serien til Swedoor eller tilsvarende	Produkteksempel fra leverandør
ELEKTRO	Gjeldende NEK standard skal ligge til grunn.	.	Ekstra innfelte LED-downlights for supplering der hvor det er nedsenket tak. Dimmer på bryter for lampepunkt og/eller stikkontakter ved tak. Stikkontakter, enkle og doble. Stikkontakt med USB uttak. Ekstra IKT punkt/uttak.	
TERRASSE / BALKONG		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	
DØR	Dører iht arkitektens tegninger.			
GASS	Det leveres skap til 2 stk gassflasker for gasspeis. Gassgrill kan tilkobles på terrassen.			
BELYSNING	Lampe med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Stikk plasseres omtrent i rekkverkshøyde.		Ekstra dobbel stikk.	
STUE	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
GASSPEIS	Det leveres gasspeis i stue.		Hele leverandørens sortiment	
KJØKKEN	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT

HVITEVARER	Integrerte hvitevarer inkludert. Oppvaskmaskin (maks 48 dB), stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøll/fys. Kvalitet Siemens eller tilsvarende.		Hvitevarer høyere standard. Integrert kaffemaskin. Quooker.	Produkteksempel fra leverandør
ARMATUR-BLANDEBATTERI	Ett-greps kjøkkenarmatur i krom med trykkslagsdempende blande batteri med termostat/trykkstyrt Armaturet skal være svingbart og leveres med oppløftsventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin.		Velge en annen serie.	Produkteksempel fra leverandør
KJØKKEN-INNREDNING Leveranse fra kjøkkenleverandør	Kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør, type Sigdal, Drømmekjøkken, HTH eller tilsvarende. Type UNO eller tilsvarende. Benkeplate i høytrykkslaminat med rette kanter. Omgang som på plantegnigner. Overskap 90 cm høye med foring til tak. Tilpasninger til ventilasjonsføringer kan forekomme.	Et utvalg frontfarger. Benkeplate laminat	Andre fronter/modeller. Tilleggsutstyr og detaljer til kjøkken, slik som innredning i skuffer. Benkeplate. Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon skal ikke flyttes.	Produkteksempel fra leverandør
KJØKKENVASK	En stor kvadratisk kum, nedfelt.		Underlimt vask. Vask med 1 kum og sideplate i stål. Vask med 1+1/2 kum og en kum med stålplate på den ene siden.	Produkteksempel fra leverandør
VENTILATOR	Kjøkkenhette har vaskbart fettfilter, integrert belysning, LED-armatur og integrert komfyrvakt.	Slimline samme modell i hvit, evt. andre tilgjengelige utførelser.	2 alternative kjøkkenventilatorer Kjøkkenskap må endres iht endring på kjøkkenvifte. Ved ventilator som fyller ut for skap må høyde og bredde følge høyde på overskap og bredde på platetopp. Ulike utførelser/farger tilbys som valgmuligheter.	Produkteksempel fra leverandør
BELYSNING	LED-lys list under alle overskap.			
ELEKTRO	To dobbel stikk over benkeplate.	.	Nødvendige el punkter for å fange opp kjøkkenendringer, for eksempel for lys under overskap, stekeovn i høyskap eller tilleggsprodukter som integrert i innredningen som krever el punkter.	
VEGG UNDER OVERSKAP	Malt flate på vegg mellom over- og underskap utføres med egnet maling som oppfyller funksjon for vask og fettsprut fra matlaging.		Velge mellom et utvalg flisetyper. Velge plater i ulike materialer, som for eksempel stål.	
BAD	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
INTERIØR	Bad leveres med innredning og avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel. Hovedbad leveres med innredning som på plantegnign.. Det leveres hvitt veggmontert toalett og innfellbare dusjvegger i herdet glass, varmekabler i gulv m/termostat. Det leveres spotter på bad. På bad leveres kombinert vaskemaskin/tørketrommel.		Tilvalg iht leverandørens systemer. Typisk annen dusj med garnityr, speilskap over servant, fliser, møbel.	Produkteksempel fra leverandør
TOALETT	Vannbesparende vegghengt toalett. Sete i stabilt/hardt materiale med Soft-close funksjon.			
ARMATUR	Servantarmatur i krom Termostatstyrt blande batteri og dusjsett med vannbesparende dusjhode og stang for montering for fleksibel avstand mellom veggfestene.			

DUSJ	Dusjvegger/Dusjhjørne rettvinklet med slagdører i herdet glass m/aluprofil eller krom med magnetlukking. 90x90cm som minimum. Dører kan slås begge veier.			
BELYSNING	Nedforet himling med downlights på bad.		Dimmer på downlights	
ELEKTRO	Stikkontakt for vaskemaskin/tørketrommel. Dobbeltstikk plassert pent under speil. Termostatstyrte varmekabler.			
GARNITYR	1 stk. dorullholder, 3 stk. kroker til håndklær, 1 dobbel håndklestang - Krom.			
VEGG	Farge sand/ beige, størrelse 30*60 cm	.		
GULV	Farge sand/ beige, størrelse 30*30 cm. I dusjonen 10*10 cm.			
SLUK	Hjørnesluk i dusj.			
SOVEROM		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	
OPPBEVARING / GARDEROBE	Garderobeskap i henhold til plantegning		Annen type garderobe/ innredning fra kjøkkenleverandør	
ENTRE / GANG	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
GULV	Parkett som i oppholdsrom			
BELYSNING	Innfelte downlights i himling. Bryter på vegg		Dimmer på downlights	
INTERIØR	Porttelefon med skjerm og kamera.			
GARDEROBE	Garderobeskap i henhold til plantegning		Annen type garderobe/ innredning fra kjøkkenleverandør	
BOD	BESKRIVELSE	VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
BELYSNING	1 stk lampe i himling.			
GULV	Gulv som i boligens oppholdsrom			