







Nabolagsprofil

Risøyveien 7

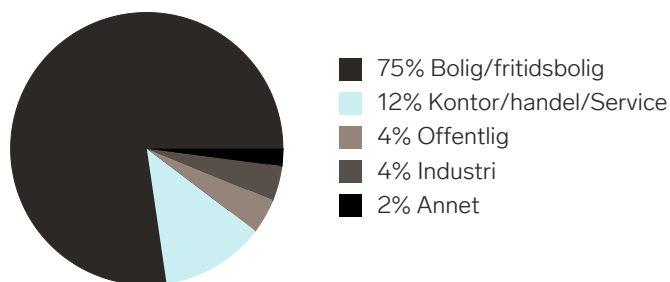
Lokal transport

 Kastanjene Linje 01, 04, 206	6 min  0.5 km
 Vardeveien Linje 01, 04, 206	8 min  0.7 km
 Larvik stasjon Buss, tog	11 min  7.2 km
 Larvik stasjon Linje RE11, RX11	11 min  7.3 km





Transport for lengre reiser

 Fokserød Linje 176	23 min  25.7 km
 Sandefjord lufthavn Torp	27 min 
 Sandefjord lufthavn Torp Linje FB25, 176	27 min  28.9 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

 Risøyveien, Stavern	3 min 
 Meny Stavern	8 min 



Kollektivtilbud

Bra 63/100



Gateparkering

Lett 76/100



Trafikk

Lite trafikk 73/100

Området har blitt vurdert av 21 lokalkjente.



Største bedrifter i området

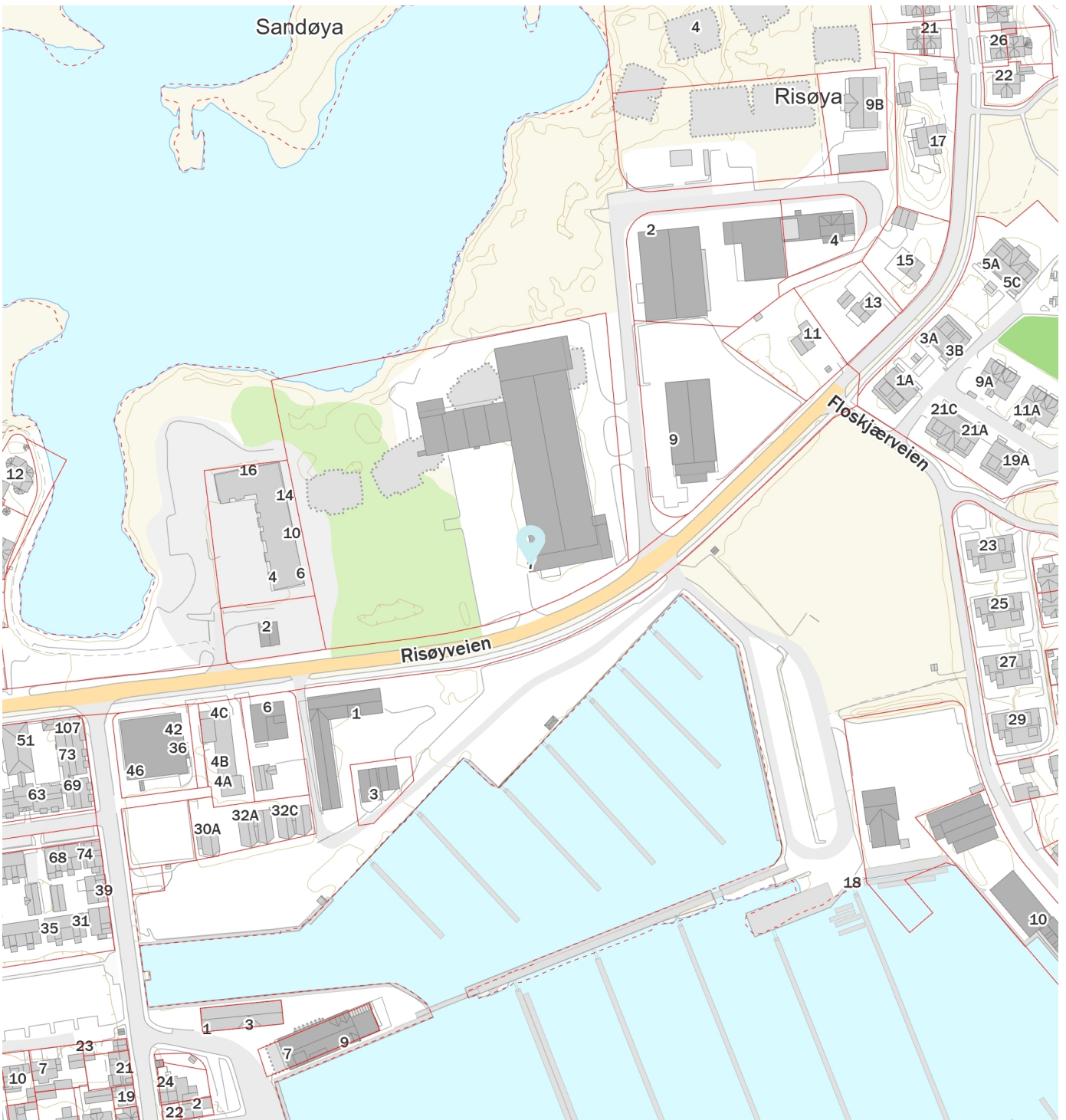
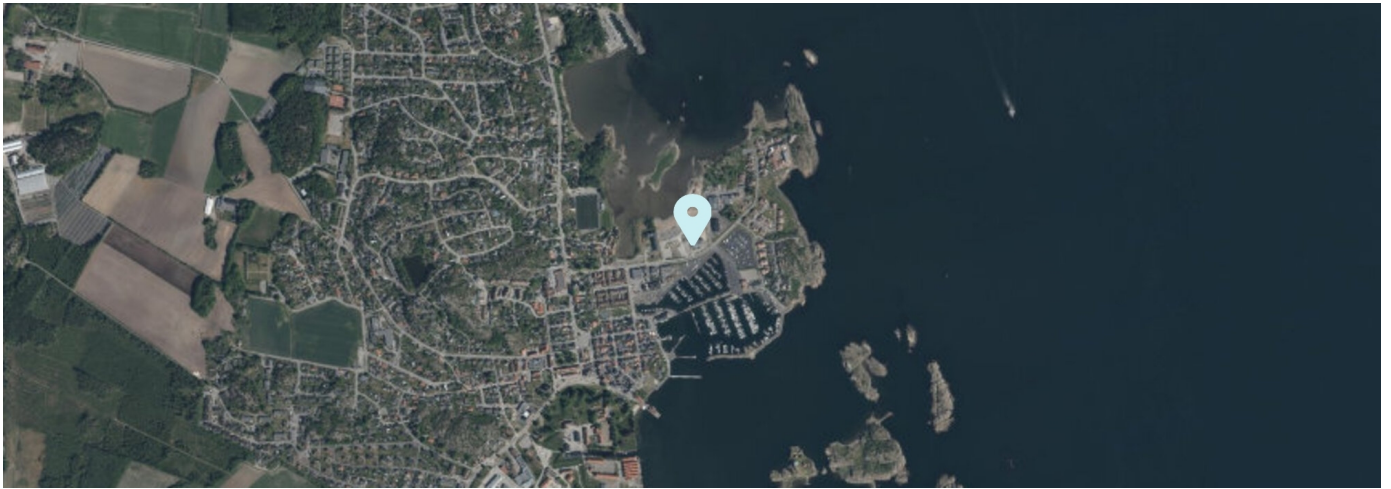
	Ansatte
Stavern Dagligvaredrift AS	83
Det Nasjonale Aldershjem For Sjømenn i ...	65
Stavern Beach Club AS	59
Stavern Skole	53
Wassilioff Hotel As	36
Det Gule Galleriet AS	33
Stavern Skole SFO	25
Byggmakker Stavern	22
Bukta Eldresenter	21
Skipperstua Restaurant AS	18
Tordenskiold Pub AS	18
Fremo AS	16
Majas Bakeri Stavern AS	12
Stavern Båtforening	11
Stavern Legekontor ANS	9

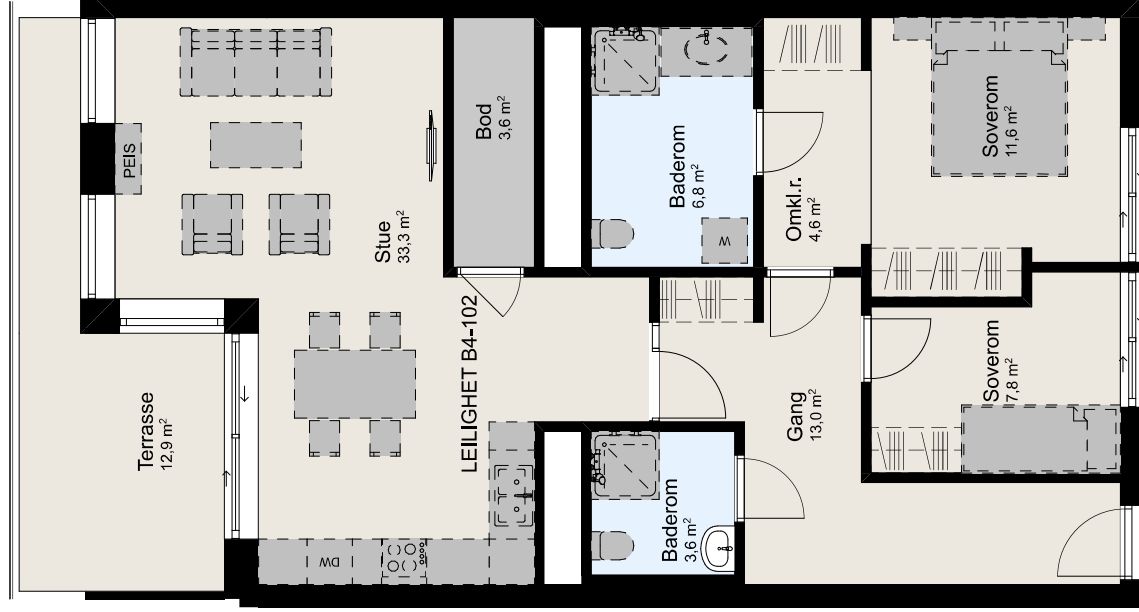
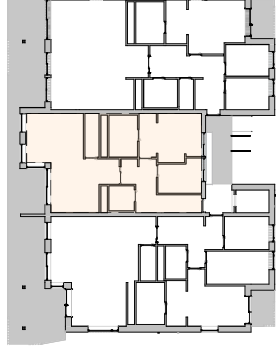
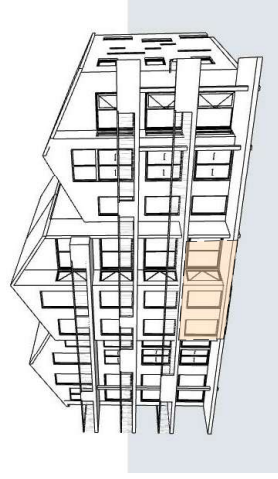
Treningscenter

 Mudo Stavern	4 min 
 Family Sports Club Langestrand	10 min 

Dagligvare

Coop Extra Stavern	4 min 
PostNord, søndagsåpent	0.3 km
Meny Stavern	8 min 
PostNord, søndagsåpent	0.6 km





Merk:

Nedføring 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.

Arkitekt
SPIR
23090

Risøyeveien 7 - BBB4
Spir Arkitekter AS
Tollbodgaten 22,
3111 Tønsberg

Prosjekt
Risøyeveien 7 - BBB4

Dato
01.12.2021

Sign.
KMS

Kontroll:
FB

Fase:
SKISSEPROSJEKT

Type:
B4-102

Type:
SKISSEFORSLAG

Type tegning:
NBI FORELØPIG TEGNING

Tegningsnr.
A-10, 102

G.nr/B.nr:
5001/495, 407

LEILIGHET NR: B4-102

BRUKSAREAL (BRA) 92,6 m²

P-AREAL 84,3 m²
ROM 3 ROM

ETASJE PLAN 01
12 m²

BALKONG
INNVEDIG BOD, KJELLER JA

BESKRIVELSE STANDARD HTH INNREDNING



PROSJ.NAVN	RISØYA HAVN	Leil. Nr	B4-H0102	Kundenavn	Karl Mette og Dag Helge Tvedt	Dato:	28.08.2025
Kjøkken	71127523	Hvitevarer	71127523	Skyvedører	Sov 1. 1,2 M - 71127789	Skyvedører	Entre - 71127801
Fronter	JP - MONO 16 mm	Ovn	Electrolux	Front modell	Limbus	Front modell	Limbus
Front farge	Lakkert Hvit	- Typebetegnelse	CKB101K - sort	Frontfarge	Hvit Decor	Frontfarge	Hvit Decor
	NCS S2500-N /Glans 25	Platetopp 60 cm	Electrolux	Skinne/ramme	Sølv	Skinne/ramme	Sølv
		- Typebetegnelse	EH60KI2SN	Anslag/gavl	Farge som front	Anslag/gavl	Farge som front
Skaptyper	A-J-F (227,8 cm overkant høyskap)	Kjøl/frys	Electrolux	Innredning farge	Hvit melamin	Innredning farge	Hvit melamin
Skuffetyper	Meta-skuffer (høye metallsider)	- Typebetegnelse	KNS5LE185	Innredning tykkelse	16 mm	Innrening tykkelse	16 mm
Demping skuffer	JA	Oppvaskm.	Electrolux	Innredning 1-2,3 m	1 hyllereol + stang + slips henger	Innredning 1-2,3 m	1 hyllereol + stang
Utrekkskap	NEI	- Typebetegnelse	KEQC7200L (46dB)				
Skrog forkant	Hvit melamin	Mikro	Electrolux				
Sokkelhøyde	16,6 cm	- Typebetegnelse	LMS2173EMK	Skyvedører	Sov 1. 2M - 71127809		
Sokkelfarve	Hvit melamin			Front modell	Limbus		
Sokkelskuffer	NEI	Ventilasjonsform	Balansert ventilasjon	Frontfarge	Hvit Decor		
Kildesortering	Avfallsskap m/3 bøtter i Lux-skuff	Ventilator	Rørøs Hetta	Skinne/ramme	Sølv		
Hjørneløsning	Karusell Lux	- Typebetegnelse	Mantica lakkert Sort	Anslag/gavl	Farge som front		
Grep	Shape 128 mm (bøylegrep)	Størrelse	60 x 70,4	Innredning farge	Hvit melamin		
	W773743	Komfyrvakt	Ikke fra HTH	Innrening tykkelse	16 mm		
Veggpanel	NEI	Tilbehør	-				
Takforing/farge	Hvit melamin til maks 262,8 cm			Innredning	2 hyllereoler + stang		
Benkeplater	Laminat: 639 Forest Oak	Vaske-tørkemaskin	Gorenje	Slagdørsgard	Trukket ut - Sov 2 - 71127895		
Benkepl. tykkelse	30 mm	- Typebetegnelse	WD2A964ADS	Fronter			
Benkepl. forkant	F32			Frontfarge			
Vask type	FRANKE BELL BCX 210-51			Skaptype			
Vask farge	Stål			Forkant			
Vask montering	Nedelt			Sokkelhøyde			
Stikkontakt	NEI			Sokkelfarge			
Underpanel	NEI			Grep			
Belysning	Spotter i overskap*			Takforing/farge			
Farge kjølesk.-rist	Alu-look (sølvgrå)			Innredning			
MERKNADER ELEKTRIKER	Spotter leveres med driver for stikk tilkoblet bryter (eller dimmer) på vegg. Ekstra stikk til Micro						
MERKNADER RØRLEGGER							
MERKNADER SNEKKER							
MERKNADER VENTILASJON	HTH leverer ventilator for Balansert ventilasjon						

ENDRINGSKONTRAKT



HTH KJØKKENFORUM SANDEFJORD

RAVEIEN 140, 3242 SANDEFJORD - TLF. 33 48 04 00

PROSJEKT: RISØYA HAVN
BOLIGPRODUSENT: VEIDEKKE
BOLIGKJØPER: Kari Mette og Dag Helge Tvedt
KONSULENT: Mona Gry Thygesen

PLAN/LEIL.NR./OPPG.: B4-H0102
TELEFON: 404 17 859
EPOST: minimono59@gmail.com dht@online.no

SIST RETTET 28-08-2025

TILBUDSNUMMER	71127523	71127523		71127801	71127789	71127809	Trukket ut	0		
	Kjøkken	Hvitevarer	Vask-tørkemaskin	Entre	Sov1-Skyv 1,2M	Sov1-Skyv 2M	Sov2-Slagdør			
Ny innredning	59.440	38.801	7.112	10.047	9.734	12.877	0			
Std. Innredning	49.942	21.485	7.112	10.047	9.393	11.447	5.422			
Tillegg eks. mva/frakt og mont.	9.498	17.316	0	0	341	1.430	-5.422	0	0	0
Frakt fra leverandør	4 %									
Montering Ny innredning	14.925			2.500	2.500	3.000	0			
Montering Std. Innredning	14.425			2.500	2.500	2.500	710			
Tillegg montering eks.mva	500	0	0	0	0	500	-710	0	0	0
Kraning/inntransportering	5 %		0							
Tillegg eks. mva.	9.998	17.316	0	0	341	1.930	-6.132	0	0	0
Omkostninger VEIDEKKE	20 %	2.000	3.463	0	0	68	386	0	0	0
Sum tillegg eks. mva.		11.998	20.779	0	0	409	2.316	-6.132	0	0
Mva.	25 %	2.999	5.195	0	0	102	579	-1.533	0	0
Tillegg inkl. mva.		14.997	25.974	0	0	512	2.895	-7.665	0	0

Sum totale endringer inkl. mva **36.713**
 Sum totalt inkl. mva og omprosjektering: **36.713**

Sted og dato: _____

Boligkjøper: _____

Kari Mette og Dag Helge Tvedt

ENDRING SOM PÅVIRKER ANDRE FAG

- Utskiftning av varer som er inkludert i standard leveranse, til tilsvarende vare, krever ingen avtale direkte med utbygger/andre fag (som f.eks. type kjøkkenfronter).

Endringer hos andre fag og byggmessige endringer avtales mellom kunde og utbygger eller de berørte fag.

Kostnader hos andre fag som følger av endringer i forbindelse med tilvalg kan forekomme hvis man endrer på kjøkken- eller den øvrig interiørløsningen.

Hvis endringer er tillatt kan kontaktperson for faget man har gjort endring hos, gi en pris på endringen man ønsker.

Kunden er selv ansvarlig for å avtale bygningsmessige endringer/enderinger som påvirker arkitekt, rørlegger, elektriker, snekker, maler og ventilasjonsfirma med utbygger. Dersom en avtale om endring ikke blir gjort med utbygger/andre fag, før tilvalg er signert, står kunden ansvarlig for kostnader ved utbedring/ending for å få levert valgt løsning, hvis valgt løsning kan gjennomføres.

Dersom valgt løsning ikke lar seg gjennomføre etter manglende avtale mellom kunde og utbygger, leverer HTH standard leveranse eller så tett opp mot tilvalg som mulig etter eget skjønn.

Etter kontrollmåling kan kjøkkenet bli endret for å tilpasses byggets faktiske mål.

Bestillingsvarer fra fabrikk tas ikke i retur.

Grunnet utfordringer med tilgjengelighet i råvaremarkedet på enkelte hvitevareprodukter kan ikke HTH garantere komplett levering til innflytting (kunde vil bli varslet om dette).

HTH forbeholder seg retten til eventuelle modellendringer om varer skulle utgå. Kunde vil bli varslet om dette.



VisionLine gasspeis VLS 55F

Inkludert i leveransen er peisen med nødvendige deler ferdig montert og bygget inn.

Peisramme og kasse males i veggfargen.

VLS 55F på **bilde 1-4** er vist med innvendig sort keramisk speilglass inne i peisen.
Uten speil blir utseende en mørk matt farge.

Tilbehør

1: Små hvite steiner - inkludert	
2: Medium grå steiner	kr 2 385,-
3: Vedkubber	kr 2 685,-
4: Keramisk speil sort	kr 7 485,-

Risøyhavna

Tilvalg og endringer

Bestilt hos UE/Le Ja

kr **98 963,00**

Leilighetsnr.	Navn	Firma	Fag	Type leveranse	Antal	Pris ink mva
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Bacas	Ventilasjon	Uttrekk ventilator - bestilt ventilator hos HTH	-1	-kr 2 500,00
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Badelement	Badekabin	Gjestebad - ikke tilvalg	0	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Badelement	Badekabin	Hovedbad - ikke tilvalg	0	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Bo Andren	Parkett	Standard leveranse	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Bohlin	Maler	Standard veggfarge Klassisk hvit	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	HTH	Kjøkken/garderobe	Signert tilvalg (datert 28.8.2025)	1	kr 36 713,00
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Låsesmeden	Håndtak/vridere	Standard leveranse	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Pec Elektro	Elektriker	Signert tilvalg (signert 12.11.2025)	1	kr 38 950,00
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Peisselskabet	Gasspeis	Hvite stener (standardleveranse)	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Swedoor	Innerdører	Standard leveranse	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Telerør	Rørlegger	Gulvvarme soverom 7,8kvm	1	kr 21 600,00
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Telerør	Rørlegger	Kjøkkenkran - standard leveranse	1	kr -
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Tyri	Arkitekt	Inntegning ny planløsning kjøkken	2	kr 4 200,00
B4-102	Kari Mette og Dag Helge Tvedt	Umbrå	Screens	Ikke bestilt tilvalg	0	kr -

Bindende bekreftelse på kjøp

Kjøp av kontraktsposisjon for prosjektert bolig under oppføring

Oppdragsnr.: 22260058

Megler: Knut Leinæs

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, opprinnelig kjøpekontrakt med vedlegg datert _____ og gir med bakgrunn i

dette følgende bud på:

Adresse: Risøyveien 7, 3290 STAVERN, **Bolig nr.:** B4-102

Matrikkel: gnr. 5001, bnr. 495, andelsnr. x i Svanen Borettslag i Larvik kommune

Kjøpesum kontraktsposisjon (merverdi)	Kr.
+ Opprinnelig kjøpesum	Kr
+ ev. endringer/tilvalg	Kr
Total kjøpesum ekskl. Omkostninger	Kr

I tillegg til total kjøpesum betales det omkostninger iht. salgsoppgave og hovedkontrakt.

Total kjøpesum betales ved 2 innbetalinger:

Kjøpesummen for kontraktsposisjonen forfaller når transportavtale er signert. Innbetalingen skal være fri egenkapital, dvs. at det ikke kan forutsettes pant i den leilighet som kjøpes. Påløpte renter av kjøpesummen tilfaller kjøper fram til skjøtet er tinglyst. I tillegg betales evt. forfalt og innbetalt forskudd iht. hovedkontrakt. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger betales iht. bestemmelser i hovedkontrakten.

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

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

Egenkapital består av salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Formål med kjøp: _____

Kjøper er innforstått med at finansieringsbevis for opprinnelig kjøpesum skal forelegges megler senest 10 virkedager etter at bekreftelse på kjøp er avgitt. **Kopi av legitimasjon skal forelegges ved innlevering av denne bekreftelse.**

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl. _____

Meglerforetaket kan ikke verken til selger eller markedet formidle bud som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, jfr. forskrift til lov om eiendomsmegling § 6 3. Ta evt. kontakt med meglerforetaket for å få informasjon om budfristen. Iht. lov om eiendomsmegling vil alle bud og innhold i disse bli opplyst/utlevert til både kjøper og selger av eiendommen.

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verddivurdering av eksisterende bolig

Kjøper(e)

Jeg er en fysisk person som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf./E-post:

Sted, dato:

Signatur

Navn:

Personnr.:

Adresse:

Tlf./E-post:

Sted, dato:

Signatur

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Megler: Meglerhuset Leinæs AS Foretaksregisteret orgnr. 980407551MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform: Borettslag / Fellestomt
Oppdragsnr: 22-24-0052
Omsetningsnr:

KJØPEKONTRAKT

Om rett til andel i borettslag med bruksrett til bolig under oppføring

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny andel under oppføring. Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova). De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Eiendomsanering as

Orgnr: 921296479

Mob: 90 82 02 90

E-post: sverre@eiendomsanering.no

heretter kalt selgeren, og

Kari Mette Tvedt

Født:

Dag Helge Tvedt

Født:

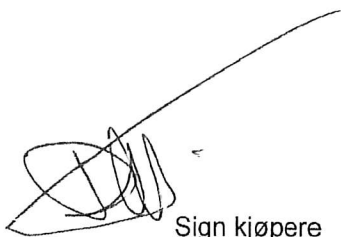
Prinsegata 10C

3256 Larvik

Mob: 40 41 78 59 E-post: minimomo59@gmail.com

Mob: 92848036 E-post: dht@online.no

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale



Sign kjøpere

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom Leilighet i Risøyhavna
Borettslag Svanen Borettslag
Adresse Risøyveien
3290 Stavern

Leilighetsnr Adresse blir tildelt senere.
Eiendom B4-102
Gnr. 5001 Bnr. 495 i Larvik
Andel: X i Larvik kommune.
Endelig andelsnummer vil først foreligge når borettslaget er stiftet.

Selger besørger hjemmeloverføring til borettslaget.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Andelen**".

Hjemmelshaver er Eiendomsanering as.

Prosjektet eies pt. av Eiendomsanering as. Eier(e) vil etablere borettslaget. Prosjektet er planlagt oppført med totalt 144 andeler.

Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 14. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet andeler samt de ikke solgte andelers størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte andelseier samt borettslagets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes ensidig av kommunen. Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med salgsoppgaven for Andelen, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

I samsvar med borettslagslova §2-13 (2) kan Selger velge å overføre buretten før hjemmel overføres. Selger kan da råde rettslig over hjemmelen.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger innstår for at borettslaget Svanen Borettslag ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden og for at borettslaget Svanen Borettslag ikke vil ha noe ansvar overfor utførende entreprenør eller andre relatert til byggeprosessen.

2. KJØPESUM (INNSKUDD + ANDELSKAPITAL) OG OMKOSTNINGER

Andelen overdras for en kjøpesum kr 2 880 000,-, ^{tom millioner åttehundre og åttitusen kroner} ~~kr 2 880 000,-~~ ~~plus borettslagets~~ 00/100, heretter kalt **kjøpesummen**.

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Andelen også vederlag for 1 parkeringsplass inkl. sportsbod i felles garasjeanlegg. I tillegg til kjøpesummen tilkommer andel fellesgjeld på kr. 4 320 000,-.



Sign kjøpere

Side 2 av 13

Sign selgere

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

Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	2 880 000,-
Stiftelsesgebyr	5 769,-
Andelskapital til borettslaget	5 000,-
Etableringskostnad	4 300,-
Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk	500,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk	500,-
Pantattest kjøper	350,-
Totalt kr.	2 896 419,-

Innbetalingsplan		Beløp
28.05.2026	Innbetaling innen overtagelse	2 896 419,-

Samlet vederlag for andelen (kjøpesum + andel fellesgjeld) er kr. 7 200 000,-

Andel fellesgjeld overtas av kjøper i tillegg til kjøpesummen, og betjenes av kjøper gjennom innbetaling av løpende fellesutgifter til borettslaget, og skal på registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn eventuelt påløpte og ikke betalte renter. På tidspunktet for inngåelsen av denne kontrakt er fellesgjelden etablert med avdragsfrihet i 20 år.

Dersom overtagelsesdagen utsettes som følge av bestilte tilvalg eller andre forhold på kjøperens side, er kjøperen innforstått med at fellesgjelden vil kunne være økt som følge av påløpte renter i den mellomliggende periode.

Det bemerkes at andelseiere i borettslag ikke er personlig ansvarlig for fellesgjeld. Dersom andelseier sier opp og flytter er vedkommende fri fra ansvaret etter 6 mnd.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Meglerhuset Leinæs AS
Postboks 27
3251 Larvik, Tlf: 33 13 52 50, Epost: post@leinaes.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale



Sign kjøpere

Side 3 av 13

Sign selgere

mellom partene. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmeloverføring før betaling har skjedd etter avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før overtagelse kan gjennomføres, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøper har overtatt Andelen og hjemmelen er overført til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- borettslaget er opprettet,
- borettslaget har fått hjemmel til eiendommen,
- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Andelen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank (og øvrige kreditorer) har bekreftet at pant slettes for andelen,
- ev. pantedokumenter er tinglyst,
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler.

Leinæs & Partners gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **15030714684** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **22-24-0054 Risøyhavna – B4-102**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av eventuelle forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Dersom selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innstående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet $\frac{1}{2}$ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversettes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Andelen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Andelen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Sign kjøpere

Sign selgere

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

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysning og påfølgende oppgjør.

Megler er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

Det er avtalt at kjøper skal betale hele kjøpesummen når borettslaget har fått hjemmel til tomten og andelen er tinglyst på kjøper

Andel i borettslaget tinglyses på kjøper i forbindelse med overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

4. GARANTI

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt § 13. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte andel eller i form av samlegaranti til borettslaget. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte andel/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holde tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalingsforskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.



Sign kjøper

Side 5 av 13

Sign selgere

5. HEFTELSER

Utskrift av grunnboken for borettslagets eiendom er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Selve borettslagets eiendom: Det vil være pengeheftelser både for fellesgjeld og andelseiernes innskudd.

Andelen: Andelen overdras fri for pengeheftelser

Pengeheftelser som ikke skal følge med andelen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser tilknyttet andelen av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører andelen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri panteheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift tilknyttet andelen/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige eller øvrig beskrevet i salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

Andre heftelser:

Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på grunnboksblad:

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE, TINGLYST 08.01.1969 MED DAGBOKNR. 76
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til
skjøte/festekontrakt
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

På andelen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for hele prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Selger utsteder hjemmelsdokument på andel til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre andelsnummer på skjøte når dette foreligger.



All tinglysing av dokumenter på andelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7. ANDELEN

Selgeren skal levere andelen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet nedenfor.

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

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

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11. Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. bustadoppføringslova § 9.

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

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer Andelens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt. Partene aksepterer at arealavvik, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er gyldig reklamasjonsgrunn eller kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger.

Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.



Sign kjøper

Side 7 av 13

Sign selgere

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres Andelen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til Andelen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av Andelen.

Ev. gjenstående arbeid 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, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 11 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Foreløpig antatt overtakelse ca. 24 mnd. etter igangsatt byggestart av hvert enkelt bygg. Endringer kan forekomme.

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.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligborettslaget om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vil bli avholdt 1 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Andelen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 1 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Andelen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.



Sign kjøpere

Side 8 av 13

Sign selgere

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/området er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støvende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte påføre Andelen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Andelen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulkuttløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere Andelen til kjøper i ryddig og byggrensjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Andelen leveres ledig for kjøper. Selgers totalentreprenør sørger for byggrensjøring som omfatter rydding og grovrensjøring, men ikke rundvask.

Kjøper skal overta Andelen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av Andelen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringsen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta Andelen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at Andelen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta Andelen jf. bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil Andelen kan overtas.

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

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

Endelig overtagelsestidspunkt fastsettes av Selger.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Andelen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Andelen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Andelens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.



Sign kjøper

Side 9 av 13

Sign selgere

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Andelen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Andelen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Andelen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne hatt overta bruken.

Når risikoen for Andelen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Andelens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Andelen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Andelen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

Synlige feil og skader på Andelen; herunder eksempelvis men ikke uttømmende, på vindusruter, gulv, vegger, dører, andre overflater samt porselen og annet utstyr, kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Overtakelse av fellesarealer/utomhusarealer skal gjennomføres med borettslagets styre, og overtakelse av Andelen skal skje uavhengig av dette.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Andelen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Selger kan foreta trinnvis opparbeidelse av fellesarealene/utomhusarealene dersom årstid og andre forhold tilsier dette. Selger forplikter seg dog til å utføre arbeidene innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift. Arbeidene skal utføres på en måte som er til minst mulig ulempe for kjøperne, og fellesarealene skal hele tiden være i en slik stand at kjøperne uten nevneverdige ulemper kommer til og fra bygningen.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusarealer til borettslaget, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for Andelene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.



Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Andelen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som matte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårsbesiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå Andelen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom andelen har mangel eller selgeren ikke overleverer andelen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfylder andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

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

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde borettslaget fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen.

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 avvikler 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.



Sign kjøper

Side 11 av 13

Sign selgere

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

13 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.).

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

At prosjektet oppnår nødvendige tillatelser fra kommunale og andre offentlige instanser.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (bygggestart). Arbeider med og på Andelen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for bygggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av bygggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i denne paragraf, gir ikke grunnlag for at krav om dagmulkt eller andre krav mot Selger.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Andelens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjenning fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

Forhåndssalg av 20 leiligheter må være oppnådd.

Selger tar forbehold om at prosjektet lar seg realisere rent økonomisk. Dette grunnet usikre priser på byggekost. Så snart som mulig, senest innen 3 mnd. etter rammetillatelse er gitt og nødvendige antall salg er oppnådd, plikter selger å avklare dette forbeholdet.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.



15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

16. VIDERESALG 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.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige andeler i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

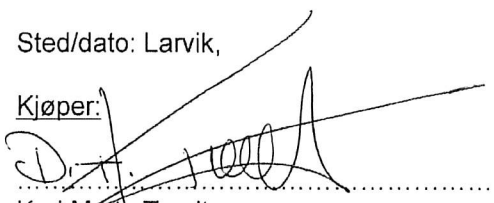
Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Andelens vernetting.

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Sted/dato: Larvik,

Kjøper:


Kari Mette Tvedt
Dag Helge Tvedt

Selger:

.....
Eiendomsanering as v. Sverre Rye Sundsten





Sign kjøpere

Side 13 av 13

Sign selgere

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Visma Addo sin sikre digitale signatur.
Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.
Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

			
Sverre Rye Sundsten 9578-5997-4-266117	2024-07-19 08:11:03Z	Kari Mette Tvedt 9578-5999-4-4946221	2024-07-19 08:39:30Z

Dokumenter i transaksjonen

Kjøpekontrakt B4-102 - riktig.pdf	SHA256: 9e362d02531db9b7faeca82ac1a10eabad46b902e87a785e1275885821299c3a
-----------------------------------	--

Addo Sign identifikasjonsnummer: 9be38744-3bb5-485f-b54a-62eb2edf1954



Dokumentet er digitalt signert med Visma Addo sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Visma Addo signeringstjeneste.

TILLEGGSAVTALE

1 BAKGRUNN

- 1.1 Eiendomsanering AS, org.nr. 921 296 479 og Kari Mette Tvedt, f. _____ og Dag Helge Tvedt, f. _____ («Kjøper») inngikk den 19.07.24 avtale om kjøp av leilighetsnr B4-102 i Svanen Borettslag, org.nr. 834 353 962.
- 1.2 Som følge av en intern reorganisering av selgers konsern, eies samtlige andeler i nevnte borettslag av Risøyhavna Holding AS, org.nr. 933 944 476. Denne tilleggsavtalen inngås for å la Risøyhavna Holding AS tre inn som ny selger overfor Kjøper.

2 PARTSSKIFTE OG SOLIDARANSVAR

- 2.1 Risøyhavna Holding AS trer med dette inn som ny selger overfor Kjøper. Dette innebærer at Risøyhavna Holding AS overtar alle Eiendomsanering AS sine rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten, og at Kjøper heretter kan forholde seg direkte til Risøyhavna Holding AS for å få oppfylt sine rettigheter etter kontrakten.
- 2.2 Eiendomsanering AS svare solidarisk med Risøyhavna Holding AS overfor kjøper. Dette innebærer at eventuelle krav kjøper måtte få i forbindelse med kontrakten kan rettes fullt ut mot både Risøyhavna Holding AS og mot Eiendomsanering AS.

3 FORHOLD TIL KJØPEKONTRAKTEN

- 3.1 Kjøpekontrakten skal gjelde uendret mellom Kjøper og Risøyhavna Holding AS som ny selger. Herunder skal Risøyhavna Holding AS videreføre Eiendomsanering AS sin plikt til å stille garanti overfor Kjøper, jf. kjøpekontraktens punkt 4, og bustadoppføringsloven.

4 SIGNATURER

Denne avtalen er signert elektronisk av følgende personer:

For Eiendomsanering AS

For Kjøper

Alexander Rye Sundsten

Kari Mette Tvedt

For Risøyhavna Holding AS

For Kjøper

Alexander Rye Sundsten

Dag Helge Tvedt

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor. Alle tider er gitt i koordinert universaltid (UTC).

Underskrivere

 bankID



Alexander Rye Sundsten
9578-5997-4-399673

2025-04-09 15:18:18Z

 bankID



Dag Helge Tvedt
9578-5999-4-1053561

2025-04-10 07:19:19Z

 bankID



Kari Mette Tvedt
9578-5999-4-4946221

2025-04-10 12:33:25Z

Dokumenter i transaksjonen

Tilleggsavtale sluttkjøpere Risøyhavna - Svanen brl.pdf SHA256:
0aa9c028f8a0667062cce84503c0bdffd2740ab2aa518e9d2a9bfbcb44d9e86eb

Addo Sign identifikasjonsnummer: 66e9e287-1dfa-4425-bc27-b48a07065e57



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstempelt med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

Hvordan verifisere ektheten til dokumentet
Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.



RISØYHAVNA
SALGSTRINN 1

& LEINÆS
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Risøyhavna

08

Nøkkelinformasjon/Megler

16

Beliggenhet

18

Eiendommen

28

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Risøyhavna

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

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 HTH
- Hvitevarer fra Elektrolux
- 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 enkle treningsfasiliteter

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 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.



Risøyveien 7

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. Bølgen 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 - HTH. 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 fra Elektrolux. 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 garderoberom. 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/seksjoneringer, 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

Innflyttingsklare fra 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. Med gjeldene rentenivå må det påregnes vesentlig høyere fellesutgifter.

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 vedtektene.

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 avvikler 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 salgoppgaven.

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.

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 dekningsvalg.

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 ferdigstillingen 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 inntreer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreer 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

Salgstrinn 1 har overtagelse fra sommeren 2026. 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:

- Dagmulkt.
- 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 uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, 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:

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

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 tilleggs-kostnad.

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 utføring, 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/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		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT
GASSPEIS	Det leveres gasspeis i stue.		Hele leverandørens sortiment	
KJØKKEN		VALGFRIE ALTERNATIVER	TILVALG	PRODUKT

HVITEVARER	Integrerte hvitevarer inkludert. Oppvaskmaskin (maks 48 dB), stekeovn, induksjonsplatetopp, kjø/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 matlagning.		Velge mellom et utvalg flisetypen. 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 rettinklet 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 håndklistang - 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			

Prisliste Svanen Borettslag

Oppdatert: 12.05.2022

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	Andelskapital	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	12 940	-	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	4	1	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 tinglysning av hjemmel til andel	480
Gebyr for tinglysning av boret	0
Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest	652
Etableringsavgift /stiftning 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), snabrøyting, 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 annuitettlån 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

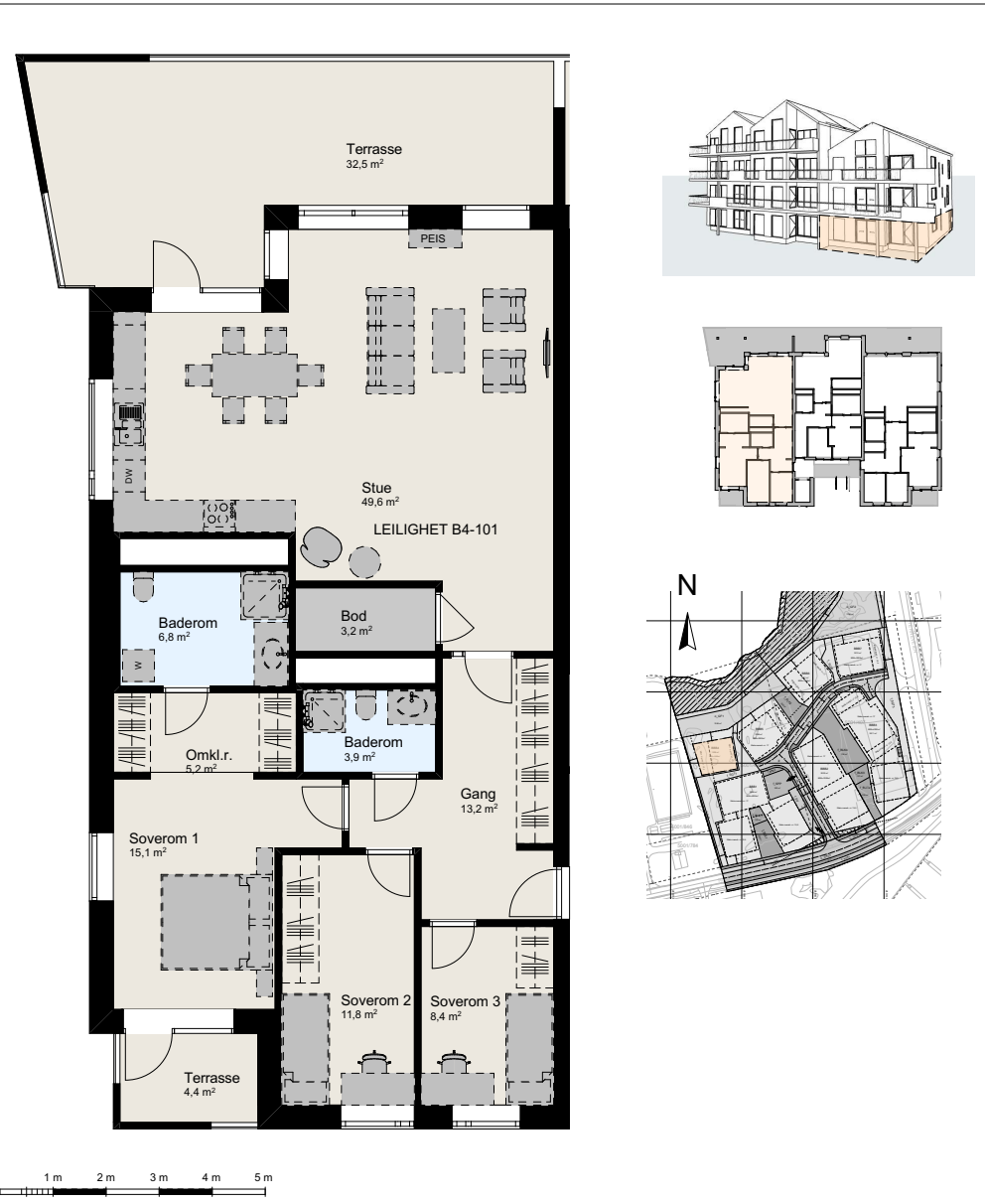
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.



Side 1 av 1



Bygg 4



<p>Merk: Nedføring og innkassinger av tekniske føringer utøver det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetsens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.</p>		<p>LEILIGHET NR: B4-101</p> <p>BRUKSAREAL (BRA) 126,1 m² P-AREAL 117,6 m² ROM 4 ROM ETASJE PLAN 01 BALKONG 32 m² + 4 m² INNVEDIG BOD, KJELLER JA</p>	
<p>Arkitekt SPIR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg</p>	<p>Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4</p>	<p>Dato 01.12.2022</p> <p>Sign. KMS</p> <p>Fase: SKISSEPROSJEKT</p> <p>Type tegning: B4-101</p>	<p>Tegningsnr. A-10.101</p> <p>G.nr/B.nr: 5001/495, 407</p>
		<p>Kontroll: FB</p> <p>Type: SKISSEFORSLAG</p> <p>NB! FORELØPIG TEGNING</p>	



<p>Merk: Nedføring og innkassinger av tekniske føringer utøver det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetsens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.</p>		<p>LEILIGHET NR: B4-103</p> <p>BRUKSAREAL (BRA) 130,9 m² P-AREAL 123,2 m² ROM 4 ROM ETASJE PLAN 01 BALKONG 23 + 4 m² INNVEDIG BOD, KJELLER JA</p>	
<p>Arkitekt SPIR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg</p>	<p>Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4</p>	<p>Dato 01.12.2022</p> <p>Sign. KMS</p> <p>Fase: SKISSEPROSJEKT</p> <p>Type tegning: B4-103</p>	<p>Tegningsnr. A-10.103</p> <p>G.nr/B.nr: 5001/495, 407</p>
		<p>Kontroll: FB</p> <p>Type: SKISSEFORSLAG</p> <p>NB! FORELØPIG TEGNING</p>	



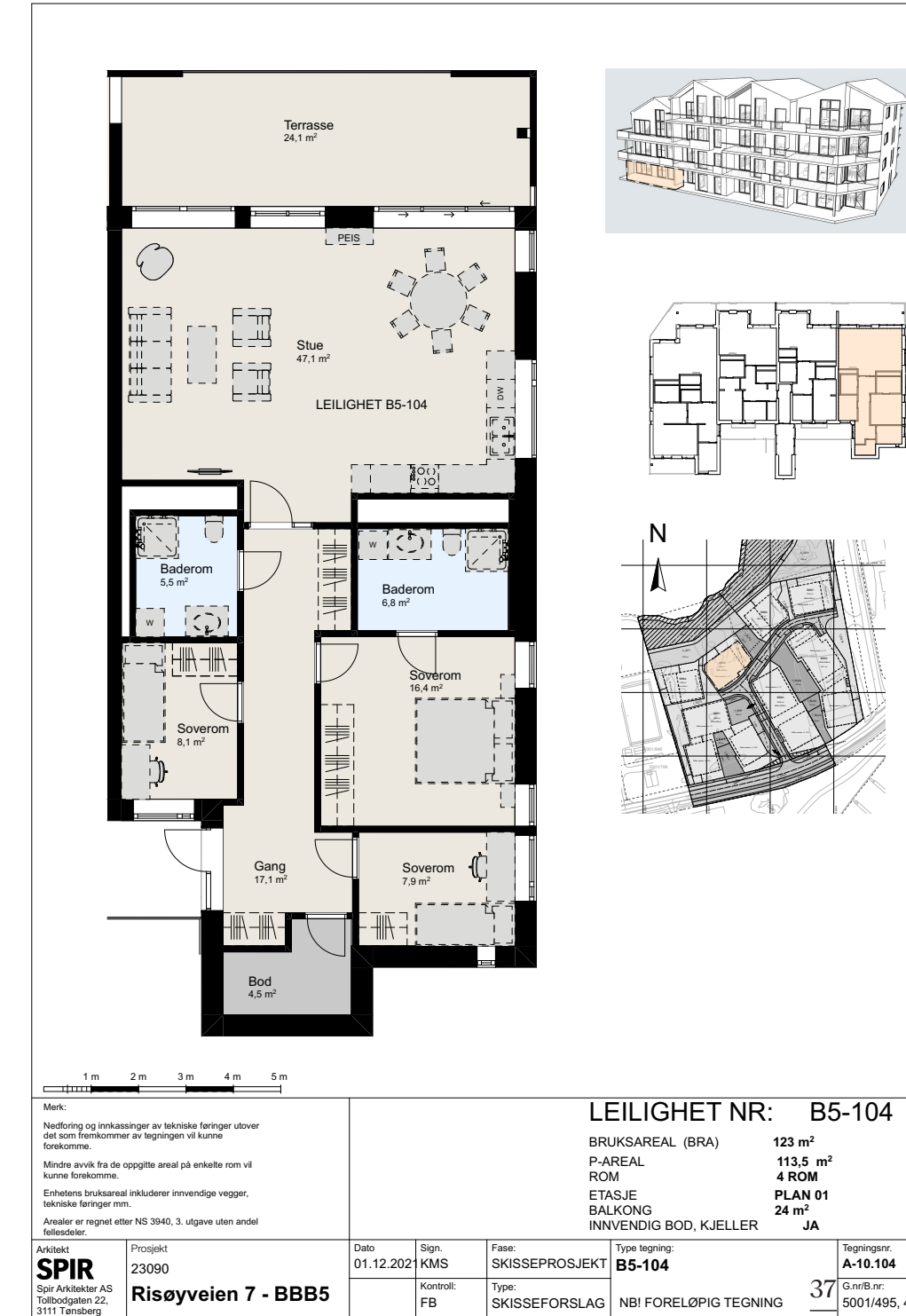
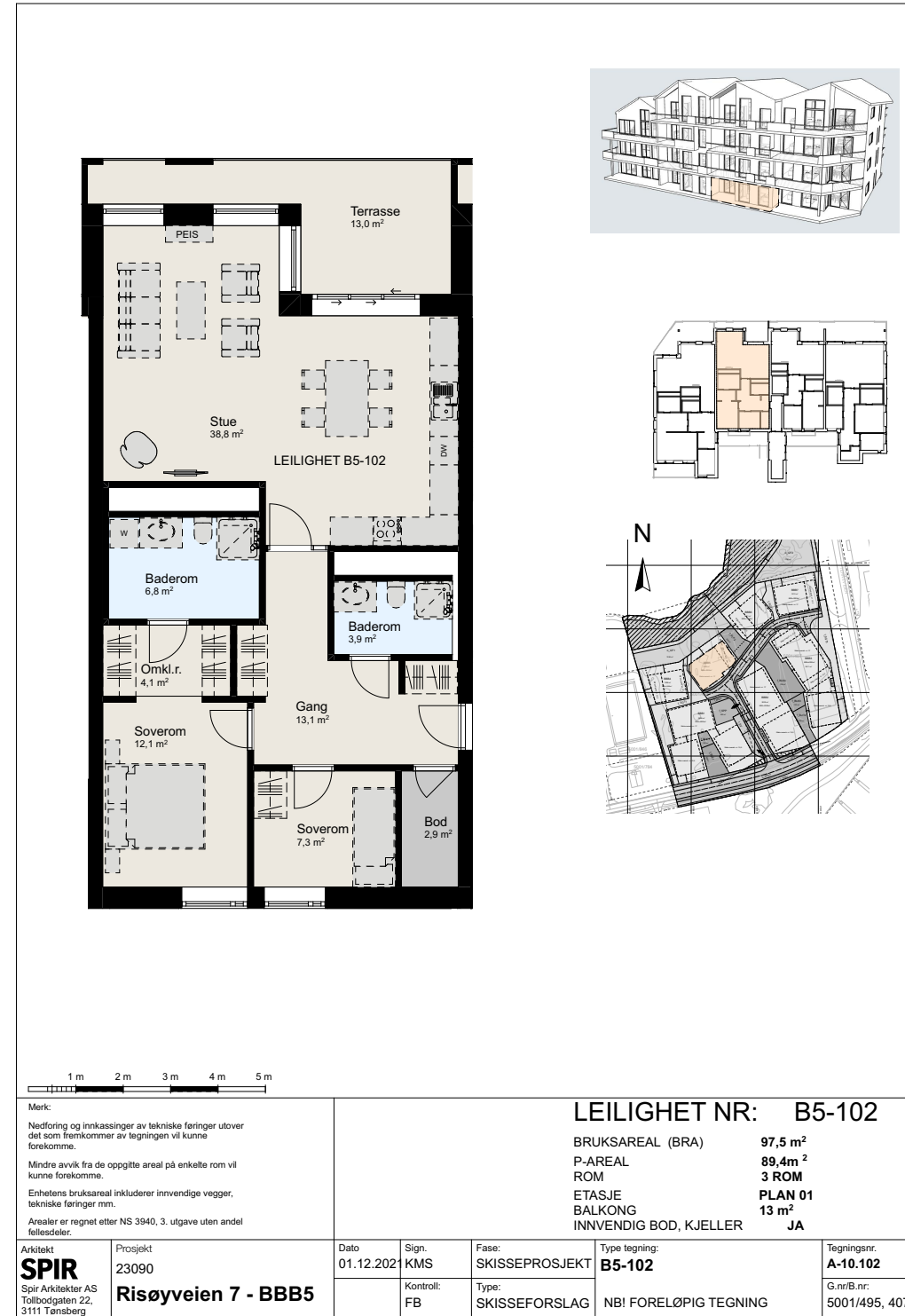
<p>Merk: Nedføring og innkassinger av tekniske føringer utøver det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetsens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.</p>		<p>LEILIGHET NR: B4-203</p> <p>BRUKSAREAL (BRA) 130,9 m² P-AREAL 123,2 m² ROM 4 ROM ETASJE PLAN 02 BALKONG 23 + 4 m² INNVEDIG BOD, KJELLER JA</p>	
<p>Arkitekt SPIR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg</p>	<p>Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4</p>	<p>Dato 01.12.2022</p> <p>Sign. KMS</p> <p>Fase: SKISSEPROSJEKT</p> <p>Type tegning: B4-203</p>	<p>Tegningsnr. A-10.106</p> <p>G.nr/B.nr: 5001/495, 407</p>
		<p>Kontroll: FB</p> <p>Type: SKISSEFORSLAG</p> <p>NB! FORELØPIG TEGNING</p>	



<p>Merk: Nedføring og innkassinger av tekniske føringer utøver det som fremkommer av tegningen vil kunne forekomme. Mindre avvik fra de oppgitte areal på enkelte rom vil kunne forekomme. Enhetsens bruksareal inkluderer innvendige vegger, tekniske føringer mm. Arealer er regnet etter NS 3940, 3. utgave uten andel fellesdeler.</p>		<p>LEILIGHET NR: B4-303</p> <p>BRUKSAREAL (BRA) 130,9 m² P-AREAL 123,2 m² ROM 4 ROM ETASJE PLAN 03 BALKONG 23 + 4 m² INNVEDIG BOD, KJELLER JA</p>	
<p>Arkitekt SPIR Spir Arkitekter AS Tollbodgaten 22 3114 Tønsberg</p>	<p>Prosjekt 23090 Risøyveien 7 - BBB4</p>	<p>Dato 01.12.2022</p> <p>Sign. KMS</p> <p>Fase: SKISSEPROSJEKT</p> <p>Type tegning: B4-303</p>	<p>Tegningsnr. A-10.109</p> <p>G.nr/B.nr: 5001/495, 407</p>
		<p>Kontroll: FB</p> <p>Type: SKISSEFORSLAG</p> <p>NB! FORELØPIG TEGNING</p>	<p>35</p>



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	BBB1 - BBB7
Energianlegg	o_BE
Renovasjonsanlegg	f_BRE1 - f_BRE3
Uteoppholdsareal	f_BUT1 - f_BUT2
Lekeplass	f_BLK1 – f_BLK2 - f_BLK3 og f_BLK4

II SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vei	f_SV
Kjøreveg	o_SKV1 – f_SKV2
Fortau	o_SF1 – o_SF2
Gang-/ sykkelveg	o_SGS1 - o_SGS3 o_SGS4
Annen veggrunn – teknisk anlegg	o_SVT og f_SVT
Parkeringsplasser	f_SPP
Gatetun	SGT1-SGT6

III GRØNNSTRUKTUR

Naturområde	o_GN1 og o_GN2
Friområde	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 Risøyveien, 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 hekkesongen 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. nærlkeplass 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 monteret 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 forurensete 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 forurensete 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 forureningsmyndighet.

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

- 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 byggeentreprisen

-skal en sluttrapport for håndtering av forurensete 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 overvannsdistribusjon 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 vegger med sнопlass(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 uteoppholdsareal 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 uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søndelligdag
Vel	L _{den} 55 dB	L _{snr} 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 intil 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. Allmenheten 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 minimum 10 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 – frisiktsoner (H140)

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på min. 0,5 meter over tilstøtende veiens 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

VEDTEKTER FOR

SVANEN BORETTLAG UNDER STIFTELSE

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Svanen Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger Risøyveien 7 i Larvik kommune og har forretningskontor i Larvik kommune.

Borettslaget ved styret engasjerer forretningsfører.

1.3 Lagets eiendom består av

Eiendommen består på del av gnr. 5001, bnr. 495 i Larvik kommune. Etter fradeling vil lagets eiendom få eget gnr/bnr.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 26 andeler, hver pålydende NOK 5 000. Det er knyttet én andel til hver leilighet i laget.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stiftelsen av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i borettslaget:

- stat,
- fylkeskommune,
- kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid 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,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte kan eie opptil 20 % av andelene i borettslaget i tillegg til andeler som nevnt under (3) over.

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(6) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Det er intet krav om at erverver må godkjennes av styret.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

3. Boret og overlating av bruk

3.1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å bruke fellesarealene 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) Andelseierne er bundet av ordensreglene og er ansvarlig for å gjøre seg kjent med og respektere de til enhver tid gjeldende ordensregler. Andelseier er ansvarlig for at regler om bruk blir overholdt av andelseiers husstand og andre som andelseier har gitt adgang til eiendommen.

(5) Den enkelte andelseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseier eller for brukere av fellesarealene.

(6) Det kan ikke holdes dyr uten forutgående samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlata bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlata bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlata 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 husstandsfellesskapsloven.

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(2) Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom den nye brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(3) Godkjenning kan nektes dersom den nye brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlata bruken av hele bustaden til andre i opptil 30 dagn i løpet av året.

(6) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(8) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 4 (1).

(9) Denne bestemmelsen om begrensninger i overlating av bruken gjelder ikke for stifter av borettslaget, som står fritt til å overlata bruken av usolgte boliger ved utleie.

5. Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

6. Vedlikehold

6.1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand, og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

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

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget

(7) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

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

7. Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget holde ved like, så langt plikten ikke ligger på sameiet. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdør 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.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen for utføring av arbeid som nevnt i første, andre og tredje ledd, og for ettersyn i forhold til slikt vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utførelse av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til uædig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

8. Felleskostnader og pantsikkerhet

8.1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader for borettslaget vil være summen av de kostnader borettslaget pådras ihht. vedlikeholdsplikten i borettslagets vedtekter, egen forretningsførsel mv.

(2) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk, betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4 (1).

8.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

9. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt pantrett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

10.1 Mislighold

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

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 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 eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

11. Styret

11.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for medlemmer av styret er to år. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

11.2 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, herunder ansette forretningsfører og eventuelle andre funksjonærer.

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

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

11.3 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.

5

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert
SIGNICAT
27.09.2024

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

11.4 Representasjon og fullmakt

Styremedlemmene kan hver for seg representere borettslaget utad og tegne dets navn.

12. Generalforsamlingen

12.1 Øverste myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 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 tjuе dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Styret avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan fremmes. Fristen kan tidligst gå fra andelseierne har blitt informerte, om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(4) Dersom generalforsamlingen ikke blir gjennomført som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at er lagt til rette for et system som sikrer at kravene til generalforsamling i loven er oppfylt. Systemet må sikre at deltakelse og avstemning kan kontrolleres på en trygg måte, og det må brukes en trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakerne.

6

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert
SIGNICAT
27.09.2024

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

(5) 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

12.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

12.6 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.

12.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 12.4 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

13. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

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

(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

7

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert
SIGNICAT
27.09.2024

Utkast til vedtekter i forbindelse stiftelsen. Selger kan endre innholdet i vedtektene når hensiktsmessig.

borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 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 andelseiere eller borettslaget.

14. Vedtektsendringer

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

14.2 Vedtak med negativ betydning for stifter

Borettslagets organer kan ikke fatte vedtak som har spesiell negativ betydning for stifterens posisjon som eier av disse leiligheter (eksempelvis avgift eller høyere fellesutgifter), så lenge stifteren er andelseier. Bestemmelser i vedtektene som omhandler stifteren kan bare endres etter samtykke fra stifteren.

15. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

8

This document is signed with the PAdES format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verifisert
SIGNICAT
27.09.2024

Budsjettforslag Svanen Borettslag

INNTJEKT		
3600	Driftskostnad	909 938
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	46 800
3609	Vedlikehold parkering	62 400
3620	TV / Bredbånd	30 888
3650	Renter	5 103 240
	Sum inntekt	6 153 266

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

Driftsresultat 5 150 041

FINANSPOSTER

8151	Renter lån	-5 103 240
	Netto finansposter	-5 103 240

Årsresultat

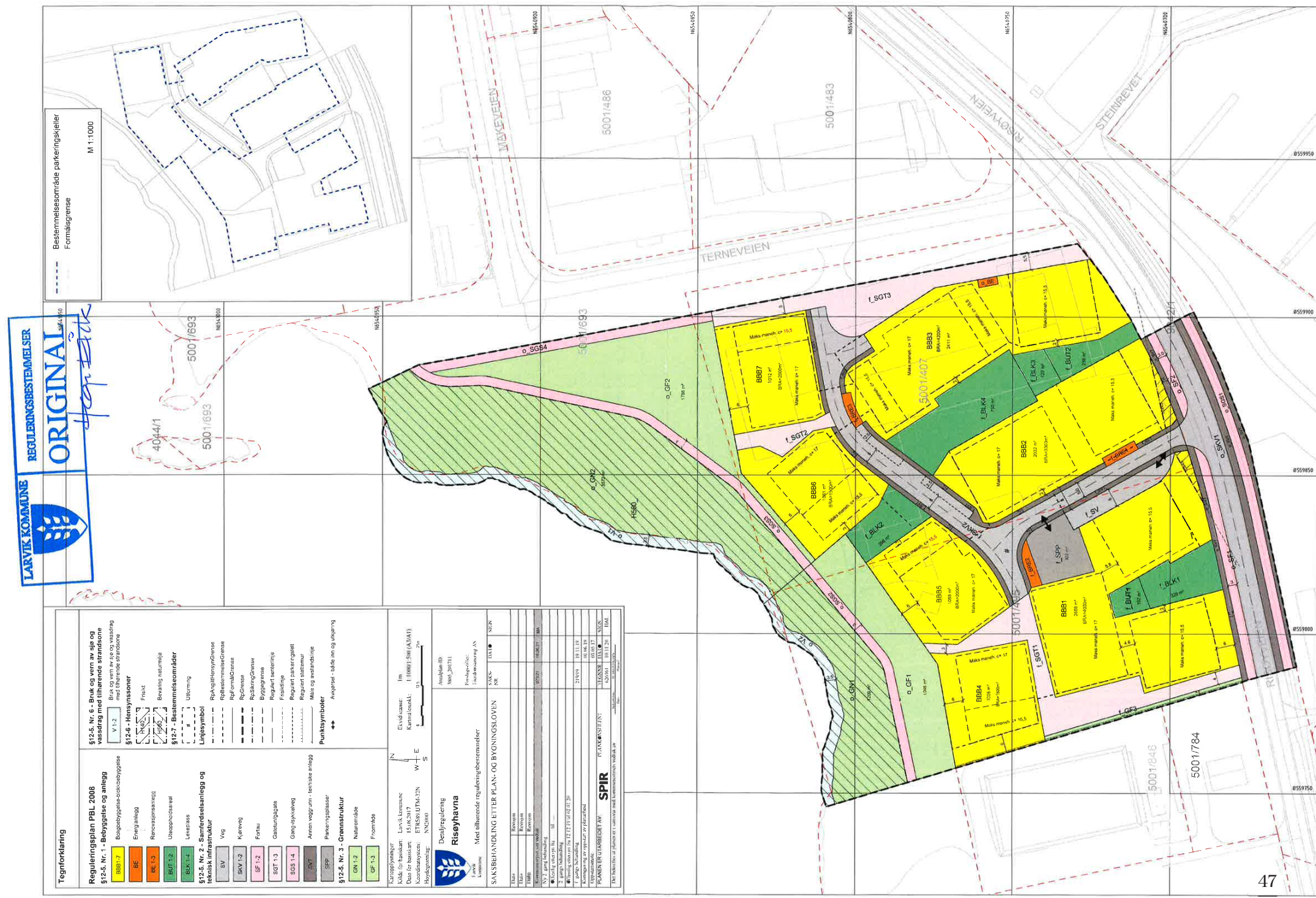
8970	Overført til annen egenkapital	46 801
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	1
	Sum overføringer	46 801

DISPONIBL MIDLER

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

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

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



BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP Bolig: _____ Bolig: _____
 RESERVASJON Bolig: _____ Til og med _____

Kjøpesum iht prislister kr _____ + omkostninger iht prislister

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 _____

Personnr. _____

Epost: _____

Har ikke _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førekort)

BUDGIVER 2

Navn _____

Personnr. _____

Epost: _____

Har ikke _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førekort)



& LEINÆS
PARTNERS

Kontakt megler

Cecilie Moe Jensen

Eiendomsmegler MNEF / Partner

93 24 37 67

cecilie@leinaes.no