

Teie Allè

11 flotte nye leiligheter midt på Teie

Innhold

5

Velkommen til Ørsnesalleen 29

6

Nøkkelinformasjon

32

Plantegninger

44

Eiendommen

60

Tekniske dokumenter



TEIE ALLÉ

EKSKLUSIVE BOLIGER - ØRSNESALLEEN 29

Velkommen til

Teie Allè

Prosjektet Teie Allè består av 11 moderne og lettstelte boliger med gjennomgående god standard og et tidløst uttrykk. Bygget får en stilren utforming med trekledning på fasader og uteområder, store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp, samt balkonger eller markterrasser som forlenger oppholdsrommene ut mot det fri.

Innvendig leveres leilighetene med en lys og moderne finish, 1- stavs tregulv i oppholdsrom og flislagte bad med delikate materialvalg. Kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende leveres med integrerte hvitevarer og gode muligheter for personlige tilpasninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning bidrar til et behagelig inneklima året rundt. Alle leilighetene får egen plass i parkeringsgarasje.

Som ny bolig gir prosjektet en enklere hverdag med energieffektive løsninger, lite vedlikeholdsbehov og forutsigbare bokostnader. Her får du et nytt og moderne hjem med gjennomtenkte kvaliteter - klart til innflytting fra første dag.

Teie Allè

Boligtype

Leilighet

Eieform

Eierseksjon

Tomteareal

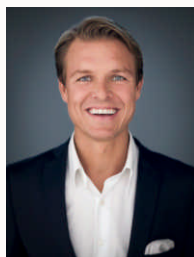
1 310 m²





Kontakt vår megler

Bakke Sørvik & Partners



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler /
Partner

909 64 885

jrp@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

Storgaten 47, 3126 Tønsberg

Beskrivelse av prosjektet

Boligene oppføres med solide og gjennomtenkte kvaliteter, der konstruksjonen hovedsakelig består av tre og betong, supplert med enkelte stålkonstruksjoner. Fasaden får et moderne og naturlig uttrykk med trekledning som går igjen på balkonger, takterrasser og uteplasser. Dette gir et helhetlig og tidløst preg som harmonerer godt med omgivelsene.

Store vindusflater fra norsk leverandør sørger for godt lysinnslipp og energieffektive løsninger i tråd med dagens forskrifter. Vinduer og dører leveres ferdig malt i hvit utførelse, med stilrene beslag. Hovedinngangspartiet får et moderne uttrykk med glassfelt og aluminiumsomramming, og både felles inngangsdør og leilighetsdører leveres med godkjente låser for ekstra trygghet.

Alle leilighetene får egne balkonger eller markterrasser som inviterer til hyggelige uteopphold. Balkongene leveres med impregnerte terrassebord og rekkverk med glass, som gir et lett og luftig uttrykk samtidig som utsikten ivaretas. Det monteres belysning ved balkongdør.

Innvendig får boligene en lys og moderne standard. Veggene kles med gipsplater som sparkles og males, og himlinger får en slett og tidsriktig finish. Gulvene leveres som 1 stavs tregulv i oppholdsrom, gang og soverom, som gir et varmt og eksklusivt uttrykk, mens badene leveres med flislagt gulv.

Badene får et stilrent og moderne preg med grå fliser på gulv og vegger, samt mosaikkfliser i dusjonen. Himlingene males for et helhetlig uttrykk, og rommene leveres med ferdig montert servantskap med skuffer, speil med integrert belysning og glassvegger i dusjen. Sanitærutstyret holder en moderne standard med vegghengt toalett og ettgrepers blandebatterier, samt opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkken leveres fra Sigdal, type UNO eller tilsvarende, med glatte fronter og integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Løsningen gir et moderne og funksjonelt kjøkkenmiljø, og det vil være gode muligheter for personlige tilvalg gjennom egen tilvalgsprosess. Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som bidrar til et godt inneklima året rundt. Frisk luft tilføres oppholdsrom og soverom. Løsningen sikrer både energieffektiv drift og høy bokomfort i hverdagen.



Lyse og moderne leiligheter i flotte omgivelser- illustrasjon fra stue i H0201

Prosjektet fremstår som moderne og gjennomført, med gode kvaliteter og materialvalg som gir et stilrent og varig uttrykk. Her er det lagt til rette for en komfortabel og lettstelt hverdag i en bolig som oppleves både tidsriktig og innbydende. Med kun 11 seksjoner og trivelige, skjermede uteområder ligger alt til rette for et hyggelig og inkluderende naboskap.

Ny bolig byr på flere attraktive fordeler, som energieffektive løsninger, lite behov for vedlikehold i årene som kommer og mer forutsigbare bokostnader. Du får med andre ord muligheten til å flytte rett inn i et nytt hjem med moderne standard og god kvalitet fra første stund.













Innholdsrike
leiligheter med god
standard - illustrasjon
fra stue H0204





Lyse og moderne
leiligheter i flotte
omgivelser-
illustrasjon fra stue i
H0201





Smakfullt og lekkert -
her illustrasjon fra
hovedsoverom i
H0202







Alle bad leveres med
flislakte gulv og
vegger samt moderne
innredning-
illustrasjon H0201



Illustrasjon fra stue i
H0302





Nærområdet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Teie

Teie Allè- 11 flotte nye leiligheter midt på Teie

Ørsnesalléen 29 ligger svært attraktivt til på populære Teie på Nøtterøy i Færder kommune - et område mange setter pris på for sin gode kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige, etablerte omgivelser. Her bor du komfortabelt med kort vei til et bredt servicetilbud, samtidig som nærheten til sjøen og flotte rekreasjonsområder gir en behagelig ramme rundt hverdagen.

Fra boligen er det enkel gangavstand til Teie torv, som fungerer som et naturlig knutepunkt i nærområdet. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør, treningssenter, caféer og spisesteder - alt som gjør hverdagen både praktisk og lettvin. Med et variert handelstilbud rett i nærheten blir de daglige gjøremålene enkle å gjennomføre, enten du går, sykler eller kjører.

Området er kjent for å være familievennlig og godt tilrettelagt, med kort avstand til skoler, barnehager og idrettstilbud. Samtidig er kollektivforbindelsene gode, noe som gir enkel adkomst både til Tønsberg sentrum og øvrige deler av regionen. Tønsberg nås på få minutter med bil eller buss, og byr på et rikt utvalg av kultur, shopping og restauranter.



Teiegården









Plantegning

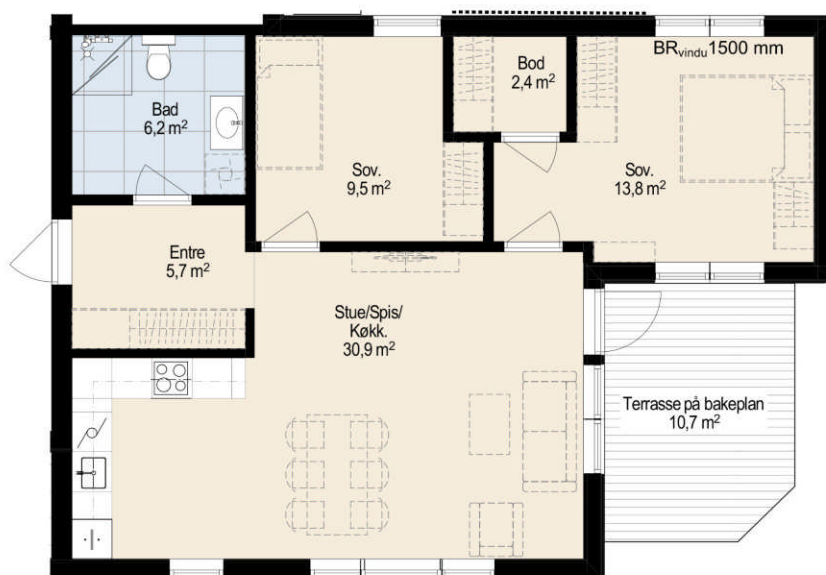
LEILIGHET:

H 01 01

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	1
BRUKSAREAL (BRA-i):	71,7 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	10,7 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 1



LEILIGHET:

H 01 02

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	1
BRUKSAREAL (BRA-i):	76,4 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	19,5 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 1



LEILIGHET: H 02 01

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2
BRUKSAREAL (BRA-i):	87,2 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	7,9 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m2)



TEIE
ALLÈ



PLAN 2



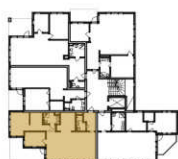
LEILIGHET:

H 02 02

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2
BRUKSAREAL (BRA-i):	93,7 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	16,0 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 2



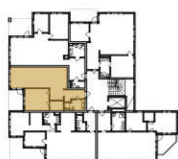
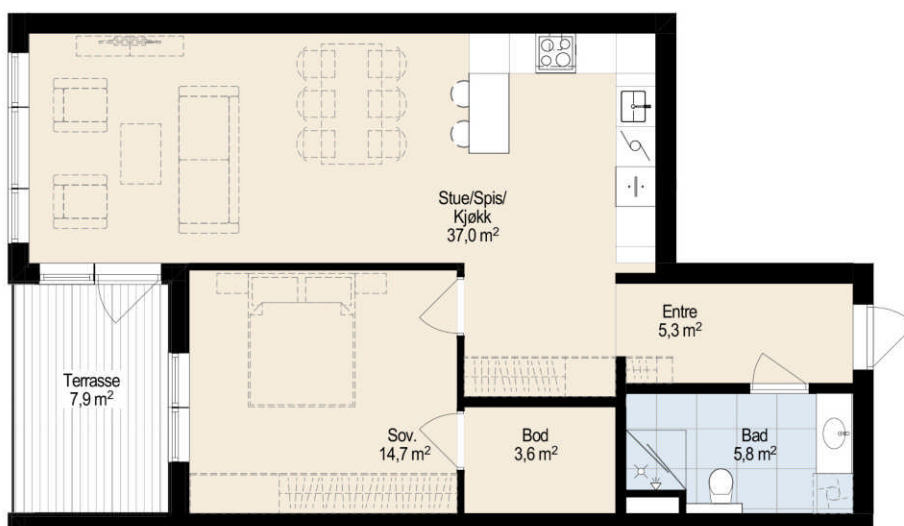
LEILIGHET:

H 02 03

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	2
BRUKSAREAL (BRA-i):	68,8 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	7,9 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 2



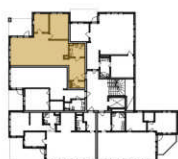
LEILIGHET:

H 02 04

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2
BRUKSAREAL (BRA-i):	86,6 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	10,7 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 2

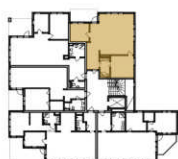


LEILIGHET: H 02 05

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	2
BRUKSAREAL (BRA-i):	84,2 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	9,0 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



PLAN 2



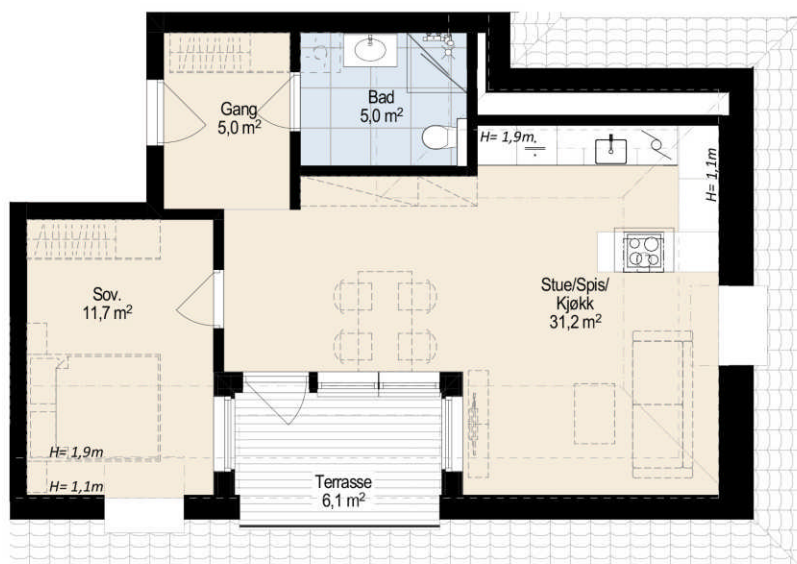
LEILIGHET:

H 03 01

LEILIGHETSTYPE:	2-roms
ETASJE:	3
BRUKSAREAL (BRA-i):	54,3 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	6,4 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEI È
ALLÈ



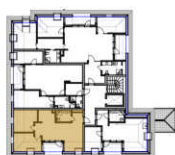
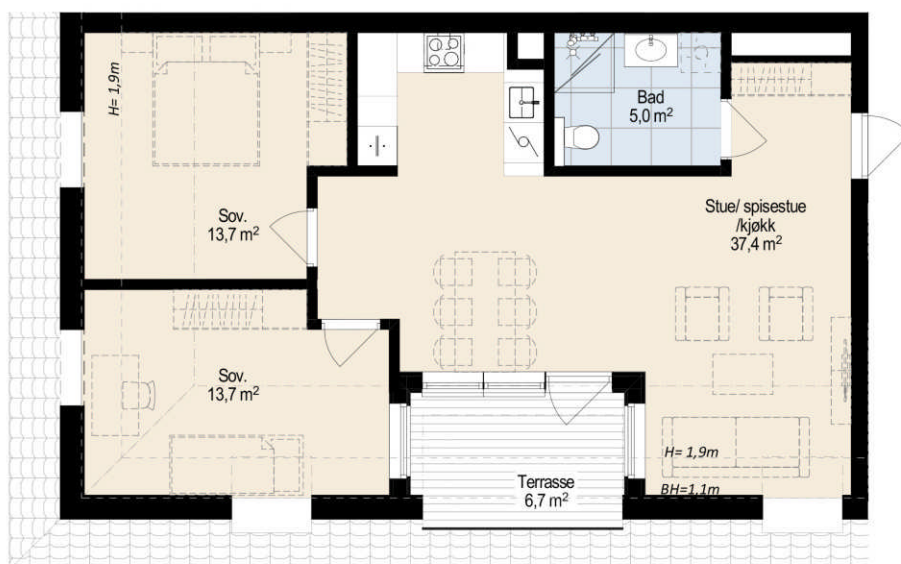
PLAN 3



LEILIGHET:

H 03 02

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	3
BRUKSAREAL (BRA-i):	73,2 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	6,7 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m2)



PLAN 3



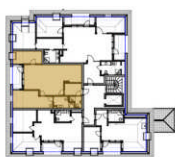
LEILIGHET:

H 03 03

LEILIGHETSTYPE:	3-roms
ETASJE:	3
BRUKSAREAL (BRA-i):	85,8 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	7,3 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLÈ



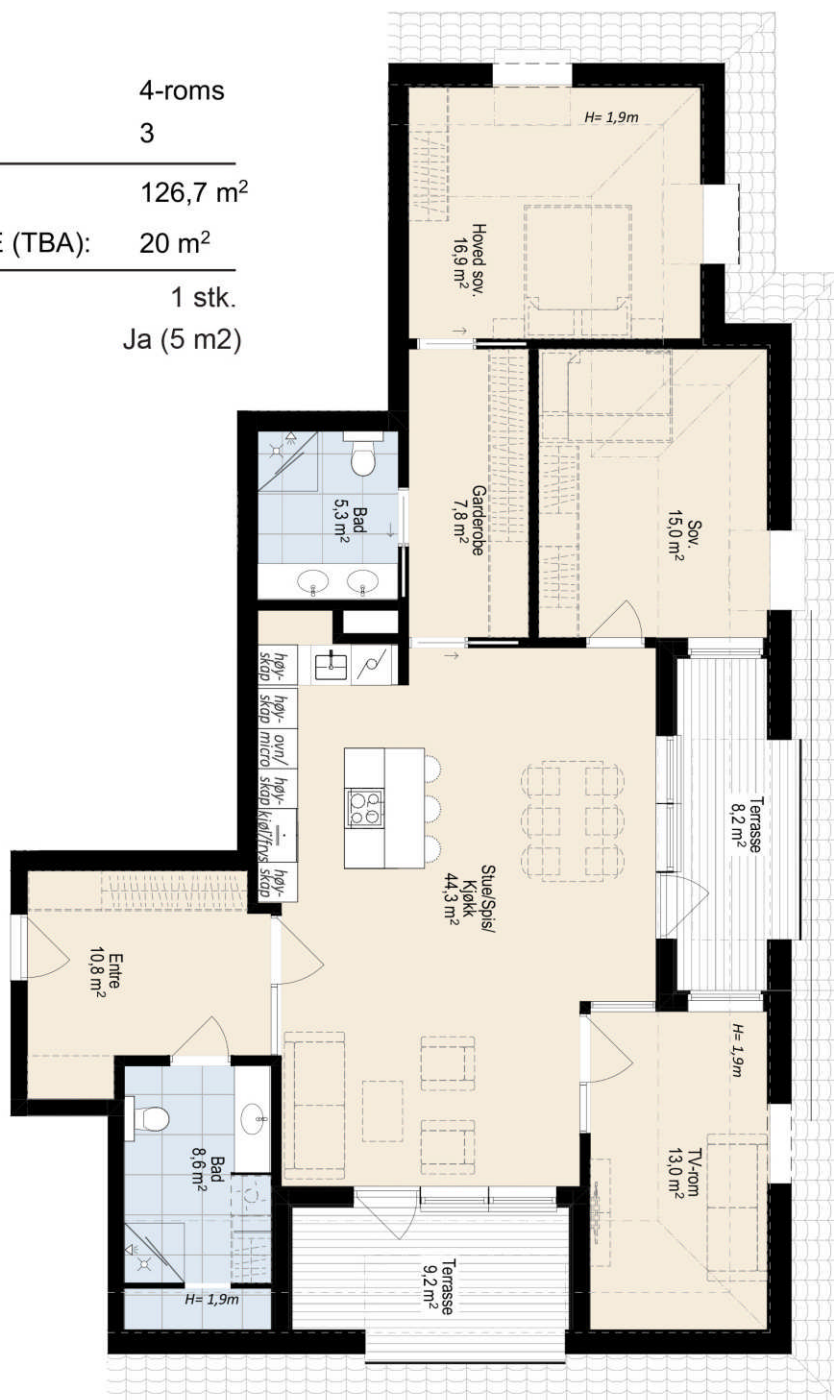
PLAN 2



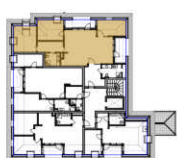
LEILIGHET:

H 03 04

LEILIGHETSTYPE:	4-roms
ETASJE:	3
BRUKSAREAL (BRA-i):	126,7 m ²
BALKONG / TERRASSE (TBA):	20 m ²
GARASJEPLASS:	1 stk.
EKSTERN BOD:	Ja (5 m ²)



TEIE
ALLE



PLAN 3



1
ME

FRAME ARKITEKTUR AS
Muusøya 1,
3023 Drammen

Ørsnesalleen 29
GNR/BNR 117/594

H 03 04

Eiendommen

Nøkkelopplysninger

Kort om prosjektet

Prosjektet Teie Allè består av 11 moderne og lettstelte boliger med gjennomgående god standard og et tidløst uttrykk. Bygget får en stilren utforming med trekledning på fasader og uteområder, store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp, samt balkonger eller markterrasser som forlenger oppholdsrommene ut mot det fri.

Innvendig leveres leilighetene med en lys og moderne finish, 1- stavs tregulv i oppholdsrom og flislagte bad med delikate materialvalg. Kjøkken fra Sigdal eller tilsvarende leveres med integrerte hvitevarer og gode muligheter for personlige tilpasninger. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning bidrar til et behagelig innklima året rundt. Alle leilighetene får egen plass i parkeringsgarasje.

Som ny bolig gir prosjektet en enklere hverdag med energieffektive løsninger, lite vedlikeholdsbehov og forutsigbare bokostnader. Her får du et nytt og moderne hjem med gjennomtenkte kvaliteter - klart til innflytting fra første dag.

Selger: Vinderen Bolig
Entreprenør: Trebo AS

Eiendomstype: Leilighet.
Eierform: Eierseksjon.

Matrikkel:
Gnr. 2, bnr. 255 i Færder kommune.
Prosjekttomten vil bli fradelt og seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer.

Informasjon om meglerforetak: Bakke Sørvik & Partners, Bakke Sørvik & Partners AS, org. nr. 916 959 478.
Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen, tlf. +47 90 96 48 85. Mail: jrp@partners.no.
Ansvarlig megler bistås av: Ansatte i meglerforetaket.
Oppdragsnummer: 28251015.
Kjøpsbetingelser av dato: 02.03.2026

Generell informasjon om prosjektet

Beskrivelse av prosjektet

Moderne, gjennomgående boliger med god standard.

Prosjektet består av elleve moderne og gjennomgående leiligheter med areal fra 54 - 127 m² som oppføres i henhold til dagens gjeldende forskrifter og krav til kvalitet, energieffektivitet og bokomfort. Her tilbys boliger som er tilpasset moderne behov - både når det gjelder tekniske løsninger, materialvalg og funksjonelle planløsninger.

Hver leilighet disponerer egen parkeringsplass, noe som gir en praktisk og komfortabel hverdag med enkel adkomst og forutsigbar parkering.

Fremdrift

Boligene forventes ferdigstilt og klare til overtagelse ca. 13 måneder etter oppstart av byggearbeider. Tidspunktet er ikke bindende og endelig varsel om overtagelsestidspunkt og fremdrift sendes fra utbygger. Se forøvrig eget punkt om overtagelse

Beliggenhet

Attraktiv og sentral beliggenhet på Teie - nærhet til det meste

Ørsnesalléen 29 ligger svært attraktivt til på populære Teie på Nøtterøy i Færder kommune - et område mange setter pris på for sin gode kombinasjon av sentral beliggenhet og rolige, etablerte omgivelser. Her bor du komfortabelt med kort vei til et bredt servicetilbud, samtidig som nærheten til sjøen og flotte rekreasjonsområder gir en behagelig ramme rundt hverdagen.

Fra boligen er det enkel gangavstand til Teie torv, som fungerer som et naturlig knutepunkt i nærområdet. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, vinmonopol, apotek, frisør, treningssenter, caféer og spisesteder - alt som gjør hverdagen både praktisk og lettvin. Med et variert handelstilbud rett i nærheten blir de daglige gjøremålene enkle å gjennomføre, enten du går, sykler eller kjører.

Området er kjent for å være familievennlig og godt tilrettelagt, med kort avstand til skoler, barnehager og idrettstilbud. Samtidig er kollektivforbindelsene gode, noe som gir enkel adkomst både til Tønsberg sentrum og øvrige deler av regionen. Tønsberg nås på få minutter med bil eller buss, og byr på et rikt utvalg av kultur, shopping og restauranter.

For deg som setter pris på natur og friluftsliv, ligger alt til rette i nærområdet. Her er det kort vei til flotte turstier, sjøen og skjærgården, samt flere badeplasser som kan nytes gjennom sommerhalvåret. Kombinasjonen av sjø, grønne omgivelser og et komplett servicetilbud gjør dette til

en beliggenhet mange ønsker seg - enten du er førstegangskjøper, familie eller ønsker en mer lettstelt tilværelse i trygge og etablerte omgivelser.

Standard

Boligene oppføres med solide og gjennomtenkte kvaliteter, der konstruksjonen hovedsakelig består av tre og betong, supplert med enkelte stålkonstruksjoner. Fasaden får et moderne og naturlig uttrykk med trekledning som går igjen på balkonger, takterrasser og uteplasser. Dette gir et helhetlig og tidløst preg som harmonerer godt med omgivelsene.

Store vindusflater fra norsk leverandør sørger for godt lysinnslipp og energieffektive løsninger i tråd med dagens forskrifter. Vinduer og dører leveres ferdig malt i hvit utførelse, med stilrene beslag. Hovedinngangspartiet får et moderne uttrykk med glassfelt og aluminiumsomramming, og både felles inngangsdør og leilighetsdører leveres med godkjente låser for ekstra trygghet.

Alle leilighetene får egne balkonger eller markterrasser som inviterer til hyggelige uteopphold. Balkongene leveres med impregnerte terrassebord og rekkverk med glass, som gir et lett og luftig uttrykk samtidig som utsikten ivaretas. Det monteres belysning ved balkongdør.

Innvendig får boligene en lys og moderne standard. Veggene kles med gipsplater som sparkles og males, og himlinger får en slett og tidsriktig finish. Gulvene leveres som 1 stavs tregulv i oppholdsrom, gang og soverom, som gir et varmt og eksklusivt uttrykk, mens badene leveres med flislagt gulv.

Badene får et stilrent og moderne preg med grå fliser på gulv og vegger, samt mosaikkfliser i dusjonen. Himlingene males for et helhetlig uttrykk, og rommene leveres med ferdig montert servantskap med skuffer, speil med integrert belysning og glassvegger i dusjen. Sanitærutstyret holder en moderne standard med vegghengt toalett og ettgreps blandebatterier, samt opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkken leveres fra Sigdal, type UNO eller tilsvarende, med glatte fronter og integrerte hvitevarer fra anerkjent leverandør. Løsningen gir et moderne og funksjonelt kjøkkenmiljø, og det vil være gode muligheter for personlige tilvalg gjennom egen tilvalgsprosess. Leilighetene får balansert ventilasjon med varmegjenvinning, som bidrar til et godt innneklima året rundt. Frisk luft tilføres oppholdsrom og soverom. Løsningen sikrer både energieffektiv drift og høy bokomfort i hverdagen.

Prosjektet fremstår som moderne og gjennomført,

med gode kvaliteter og materialvalg som gir et stilrent og varig uttrykk. Her er det lagt til rette for en komfortabel og lettstelt hverdag i en bolig som oppleves både tidsriktig og innbydende. Med kun 11 seksjoner og trivelige, skjermede uteområder ligger alt til rette for et hyggelig og inkluderende naboskap.

Ny bolig byr på flere attraktive fordeler, som energieffektive løsninger, lite behov for vedlikehold i årene som kommer og mer forutsigbare bokostnader. Du får med andre ord muligheten til å flytte rett inn i et nytt hjem med moderne standard og god kvalitet fra første stund.

Byggemåte & leveranse

Leveranser utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Teknisk forskrift TEK 17 er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard NS 3420 normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger, ref. fellesbestemmelser del 1.

Se for øvrig prosjektets tegninger, leveransebeskrivelse og romskjema.

Priser

Fra kr. 4.390.000,- til 10.900.000,-.

Det vises til egen prisliste som følger som vedlegg til prospekt. Ta kontakt med megler for oversendelse dersom de ikke har mottatt denne.

Omkostninger

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift - 2,5% av kjøpesum
Ved kjøpesum - f.eks. 6.490.000,- blir dokumentavgift kr. 162.250.
Kr 545,- Tinglysningsgebyr skjøte
Kr 545,- Tinglysningsgebyr pantobligasjon
Kr 5.000,- Startkapital sameiet

Totalt: kr. 168.340,- (ved eksempel Kjøpesum kr.6.490.000,-.)

Se prisliste for komplett oversikt over omkostninger ved den enkelte bolig.

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

Totalpris inkludert omkostninger

Fra kr 4 505 840,- til kr 11 173 590,-.

Betalingsbetingelser & finansiering

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen.

Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtakelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Forskuddet/delinnbetalingen som innbetales fra kjøper til meglerforetakets klientkonto er avtalt å være forskudd/depositum og selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) for å kunne nyttiggjøre seg dette. Når selger har stilt lovpålagt sikkerhet for beløpet vil selger få instruksjonsrett over beløpet på meglerforetakets klientkonto. Opptjente renter tilfaller etter dette selger. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47(3) ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det eventuelt stilles garanti etter bustadoppføringslova § 47 (3) eller hjemmelen til boligen overføres kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46 (1).

I det tilfelle kjøper har anledning til å gjøre tilvalg, vil det være selgers ansvar å sende til meglerforetaket en bekreftet liste som inneholder tilvalg og avtalt sum for dette. Tilvalg må være innbetalt til overtakelse. Det gjøres oppmerksom på at selger, mot sikkerhet etter bustadoppføringslova § 47, kan kreve at kjøperen betaler forskudd for tilvalg. Alternativt kan selgeren kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag. Videre gjøres det oppmerksom på at alle innbetalinger skal skje til meglerforetakets klientkonto, og ikke direkte til selger. Dersom endringsavtale inngås direkte med selgers underleverandører, anbefaler meglerforetaket at betaling for disse endringene finner sted etter overtakelse har funnet sted. Dersom kjøper velger å betale slik endringsbestilling tidligere, gjør meglerforetaket oppmerksom på at slik betaling vil kunne være usikret ved en eventuell konkurs.

Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post/leveres til prosjektselger/sendes via elektronisk budgivning. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpsbekreftelser med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere enhver kjøpsbekreftelse.

De som ønsker å kjøpe bolig i dette prosjektet må, før innlevering av tegningsskjema/kjøpebekreftelse, ha hatt kontakt med en finansieringsinstitusjon som kan bekrefte finansiering på innleveringstidspunktet.

Areal

Bruksareal (BRA-i): fra ca. 54 m2 til ca. 127 m2.

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

Arealer er beregnet etter NS 3940-2023, og er ekskl. areal for sportsbod.. Det er en endring fra tidligere standard, og de nye arealbegrepene er følgende:

BRA-i (internt bruksareal): bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (eksternt bruksareal): bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten, som enten tilhører boenheten gjennom seksjonering eller som boenheten har vedtektsfestet rett til bruk, for eksempel sportsbod i kjeller.

BRA-b (bruksareal innglasset balkong): bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

BRA (totalt bruksareal): summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

TBA (terrasse- og balkongareal): arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Arealene er beregnet ut fra byggetegninger og er matematisk avrundet, mindre avvik kan derfor forekomme.

Alle sjakter uavhengig av plassering er medtatt i beregning av BRA-i. Boenhetens BRA-i er større enn summen av arealene for hvert enkelt rom, da BRA-i inkluderer vegger og sjakter innenfor boenhetens skillevegger. Mindre avvik fra oppgite arealer i de enkelte rom vil kunne forekomme. Selger har rett til å foreta mindre justeringer på planløsning. Det kan forekomme endringer i forbindelse med detaljprosjektering som kan få konsekvenser for plassering og utforming av innvendige sjakter. Nedføret himling må påregnes i éntre, gang, bod, bad og over overskap. Mindre nedføringer vil også kunne forekomme i stue, kjøkken og soverom. Stiplet møbleringsforslag inngår ikke i leveranse. Endelig kjøkkenløsning tas med kjøkkenkonsulent.

Det gjøres oppmerksom på at en bygningssakskyndig ved en senere anledning ikke nødvendigvis får målt opp slike hulrom, som er skjult, uten at vedkommende har kontrollert arealer opp mot byggetegning eller kontraktstegning. Dersom ikke tegninger fremlegges ved en slik fysisk oppmåling, vil arealet som måles kunne være noe mindre enn arealet opplyst basert på byggetegninger. Boenhetens totale BRA er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom, da boenhetens totale BRA også inneholder arealer for innvendige vegger.

Tomt

Tomten opparbeides i henhold til vedlagte utomhusplan/situasjonsplan, med de krav som fremgår av reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av eventuelle gangstier, lekeplasser og grøntareal.

Tomten disponeres av seksjonseierne i henhold til sameievedtekter. Boliger i første etasje med nærhet til hagearealer vil via vedtektene få midlertidig eksklusiv bruksrett til dette arealet med tilhørende drifts- og vedlikeholdsansvar etter nærmere beskrevet bruksrett.

Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen i salgsoppgaven ikke er ferdig detaljprosjektert, og at endringer kan forekomme. Utbygger har rett til å foreta endringer uten krav om prisavslag så lenge endringene ikke går utover prosjektets generelle standard og tilfredsstiller offentlige krav.

Parkering

Hver leilighet disponerer egen parkeringsplass i garasjeanlegg, med heisadkomst direkte til og fra leilighetsetasjen. Dette gir en praktisk og komfortabel hverdag med enkel tilgang og forutsigbare parkeringsforhold.

De leilighetene som har medfølgende parkeringsplass, vil få dette i eksisterende parkeringskjeller. Kjøper kan bestille el-billader som tilvalg. Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegg er eksisterende, og ble oppført i tilknytning til Teiegården rundt år 2000. Plassene ble oppført med datidens krav til størrelse og utforming, og kan avvike fra eksempelvis dagens anbefalinger i relevante kilder (SINTEF Byggforsk, Boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser el.). Garasje er ikke oppvarmet.

Totalt er det ca. 40 parkeringsplasser i garasjekjeller, samt ca. 15 plasser inne/ute på bakkeplan i sameiet. De plassene som ikke eies av den respektive leilighetseier, eies pt. av Teiegården Parkering AS v. Tommy Rønning. Det vil være anledning til å leie ytterligere plasser dersom behov og det er ledige plasser tilgjengelig. Gulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av blant annet snø fra biler. Parkeringsplasser på bakkeplan disponeres av Teiegården Parkering AS, og kan benyttes mot betaling etter stedlige regler.

Sykkelparkering

Det blir sykkelparkering på sameiets fellesareal.

Boder

Redigeres:

Det leveres én sportsbod på 5 m2 per leilighet, i

tilknytning til garasjekjeller, fellesareal eller leilighet. Der det leveres innvendig bod i leiligheten er dette vist på plantegning.

Selger tar forbehold om at rettighetene til bodene vil kunne bli søkt organisert på annen måte. Selger vil innen overtakelse utarbeide plantegning med nummerering av boder. Selger forbeholder seg retten til å fordele boder per overtakelse.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventilering av leilighetene med varmegjenvinner. Luft tilføres i stue, samt alle soverom via tilluftsventiler, avtrekk på bad og bod, overstrømning under dørene. Tilluft til aggregatet hentes lokalt i fasaden, men avkast føres opp over tak eller yttervegg ved montering av kombiboks.

Det leveres ett aggregat per leilighet plassert i garderobe eller annen egnet plassering. Balansert ventilasjonsanlegg prosjekteres og leveres med varmegjenvinner i henhold til Teknisk forskrift (TEK 17).

Økonomi & organisering

Oppvarming

Leilighetene varmes opp med elektriske panelovner og elektriske varmekabler på bad. Varmefolie under tregulv kan leveres som tilvalg. Varmt forbruksvann fra felles bereder i teknisk rom.

TV & bredbånd

Selger vil inngå en kollektiv avtale på vegne av kjøperne om leveranse av basis TV/internettsignal, hvor hver enkelt selv kan velge å oppgradere og bestille tjenester utover dette. Informasjon rundt tilleggstjenester vil bli tilsendt kjøper fra leverandør i forkant av overtakelse. Kostnader til tv og internett er inntatt i utkast til budsjett for sameiet. Betaling av eventuell tilknyttingsavgift og valg av tilbudspakke foretas av den enkelte kjøper etter innflytting.

Forretningsfører

Selger har valgt å engasjere OBOS Eiendomsforvaltning til å forestå stiftelse, utarbeidelse av utkast til vedtekter, budsjett, samt forretningsførsel for sameiet. Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale.

Utkast til budsjett og vedtekter for sameiet følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som

grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, seksjonering og stiftelse av sameiet, og/eller ved sameiernes felles enighet ved stiftelse av sameiet.

Sameiet

Boligene selges som eierseksjoner, og vil bli organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er planlagt å bestå av totalt 1111 boligseksjoner i tillegg til parkeringskjeller og p-plasser i 1.etasje som vil være næringseiendom. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet. Det vil bli fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Selger vil besørge eiendommen seksjonert i eierseksjoner, senest før overtakelse.

Kjøpers rettigheter som medlem i et sameie følger av lov om eierseksjoner og vedtektene. Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Sameiets styre skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre bli valgt, samt en gjennomgang av sameiets budsjett, vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kjøper kan ikke kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Selger forbeholder seg retten til å etablere ett eller flere sameier, avhengig av hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, salg, fremtidig drift og bruksrettigheter. Det gjøres oppmerksom på at vedtektene kan bli endret som følge av selgers valg av organisering av prosjektet.

Det er utarbeidet foreløpige vedtekter for sameiet. Disse er bindende for kjøper, men selger kan grunnet forestående reguleringsmessige og seksjoneringsmessige avgjørelser endre disse før overtakelse. Vedtektene er en del av salgsoppgaven og inneholder viktige opplysninger om organiseringen/eierformen. Det er viktig at en gjør seg godt kjent med disse før det inngås avtale om kjøp. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette. Iht. lov om Eierseksjonssameier, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp. Boligen er egne seksjoner i sameiet, resterende eiendom er fellesareal (garasje og alt utomhus).

Felleskostnader

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av sameiets felleskostnader. Budsjetterte felleskostnader utgjør fra kr 1.875,- til kr 3.675,- per måned for de ulike

boligene. Se prisliste for komplett oversikt pr. bolig-samt budsjett.

Følgende kostnader inngår i de budsjetterte felleskostnadene:

Tv- og internett grunnpakke, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, styrehonorar, snørydding, felleskostnader renhold fellesarealer, andel av driftskostnader garasje.

Kommunale avgifter for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Årsgebyret for vann, avløp, og standard renovasjon er i 2026 kr 19 323,- inkl. mva. for en normalbolig med areal over 70 m. Dersom det installeres felles vannmåler for sameiet så vil de kommunale avgiftene faktureres direkte til sameiet og inkluderes i felleskostnader.

Innboborsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.

Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett besluttet av styret.

I henhold til vedlagt utkast til vedtekter skal felleskostnadene i utgangspunktet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøkene, så langt dette er felleskostnader som naturlig vil være forskjellig mellom boligene på bakgrunn i bruksenhetenes størrelse (for eksempel felles bygningsforsikring). For de kostnader hvor boligens størrelse ikke har noen betydning (for eksempel abonnementsgebyr vann/avløp, kollektivavtale for tv- og bredbåndssignal, brøyting, strøm og oppvarming av fellesarealer), fordeles kostnadene likt mellom sameierne. Eventuelle å konto innbetalinger avregnes årlig mot faktisk/fysisk forbruk ved avlesning av målere.

Budsjett er basert på opplysninger gitt av selger og foreløpig kunnskap om prosjektet. Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i ett år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall boliger, organisering av fellesområder og andre forhold rundt prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas også forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i sameiet. Videre gjøres det oppmerksom på at felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Til overtakelse betaler kjøper, i tillegg til kjøpesummen, kr 5.000,- - som settes av til

startkapital til sameiet.

Etter ferdigstillelse plikter selger å betale andel felleskostnader på usolgte boliger. Betaling av startkapital og etableringskostnad på usolgte boliger skjer først når boligene er solgt og overtatt - evt. når boligene tas i bruk.

Leverandøravtaler

Selger har på vegne av eierseksjonssameiet anledning til å inngå bindende avtale vedrørende serviceavtaler og andre avtaler med ev. følgende leverandører:

- Heisleverandør
- Leverandør av telefonlinje til heiskupeer
- Vaktmesterselskap, vaktelskap, vaskebyrå
- Forretningsfører
- Leverandør av TV og internett
- Serviceavtale garasjeport, sprinkler, og andre nødvendige avtaler for drift av fellesarealer
- Leverandør av ladestasjoner for el-bil
- Vask av fellesarealer og vedlikehold av utvendige fellesarealer

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. Listen er ikke uttømmende.

Styregodkjennelse

I henhold til utkast til vedtekter for sameiet kreves ikke styrets godkjennelse ved salg av eierseksjoner i eierseksjonssameiet. Erverv av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret eller eierseksjonssameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny(e) eier(e).

Seksjonene er pliktig til å varsle styret og forretningsfører ved inngåelse/avvikling av leiekontrakt til eksempel parkering.

Dyrehold

Dyrehold reguleres av eierseksjonsloven, og det er ikke lagt opp til noen begrensninger rundt dette i utkast til vedtekter for eierseksjonssameiet. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere i sameiet.

Forsikring

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

Fra overtakelse skal eierseksjonssameiet ha tegnet

egen bygningsforsikring for de bygg som inngår i sameiets bygningsmasse. Selger skal se til at eierseksjonssameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper må tegne egen innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

Offentlige forhold

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for eierseksjonen beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Årsgebyret for vann, avløp, og standard renovasjon er i 2026 kr 19 323,- inkl. mva. for en normalbolig med areal over 70 m. Dersom det installeres felles vannmåler for sameiet så vil de kommunale avgiftene faktureres direkte til sameiet og inkluderes i felleskostnader. Ved vannmåler - individuell eller felles måler- så vil gebyrene erfaringsmessig bli noe lavere.

Det er ikke eiendomsskatt i Færder kommune p.t.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi

Faste løpende kostnader

Faste løpende kostnader for boligene er strøm, kommunale avgifter (dersom dette ikke inkluderes i felleskostnader) og innboforsikring, i tillegg til opplyste stipulerte fellesutgifter. Strøm og innboforsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.

Eiendommens betegnelse

Boligene har p.t. adresse Ørsnesalleen 29.

Matrikkel:

gnr. 2, bnr. 255 i Færder kommune. Prosjekttomten vil bli seksjonert, og hver bolig blir tildelt endelig matrikkelnummer og adresse.

Vei, vann & avløp

Boligene blir tilknyttet offentlig vei via privat vei, og offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Renovasjon

Det er planlagt renovasjon på eget område like ved nedkjøring til garasjeanlegg. Anlegget dimensjoneres etter gjeldende regelverk.

Heftelser, rettigheter & forpliktelser

Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre seksjonseierne vil ha panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jf. eierseksjonsloven.

Følgende heftelser er per salgsoppgavedato tinglyst på prosjekttomten og vil følge med ved overdragelse:

Dnr. 1075, tgl. 11.05.1956 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

Dnr. 3631, tgl. 24.03.2000 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver NØTTERØY - TJØME ENERGI AS
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Dnr. 3632, tgl. 24.03.2000 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver NØTTERØY - TJØME ENERGI AS
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1170, tgl. 29.04.1960 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

Ovennevnte tinglyste dokumenter kan ses hos meglerforetaket eller utleveres på nærmere forespørsel.

Kjøper aksepterer at det på prosjekttomten/hovedbølet (herunder også kjøpt objekt) kan tinglyses erklæringer (heftelser) som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, private

leverandører, omkringliggende eiendommer eller som er nødvendig for å sikre rettigheter knyttet til prosjektets enheter, herunder erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, nærområder, veiretter og/eller drift og vedlikehold av energi/nettverk m.v. Kjøper kan ikke kreve prisavslag/erstatning for slike tinglysinger.

Kjøpers bank sitt pantedokument vil få tinglyst prioritet etter tinglyste heftelser som er registrert på prosjekttomten/hovedbølet per i dag og/eller heftelser som vil bli tinglyst på prosjekttomten/hovedbølet (herunder kjøpsobjektet) i forbindelse med utbygging av prosjektet.

Kommune, nettselskaper og andre som har kummer, ledninger, rør mv. liggende i grunnen samt stolper og lignende stående på deler av eiendommene i området, har rett til adkomst for vedlikehold av sine respektive anlegg. Kommunen kan ha rett til å ha søppelhåndteringssystemer liggende på eiendommen.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av reguleringsplannr. 2012007 "Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen m.fl. "med tilhørende reguleringsbestemmelser datert 21.06.2017.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, utforming og lekeplass. Området eiendommen ligger i er i kommuneplanens arealdel avsatt til byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav, ras- og skredfare samt sentrumsformål nåværende.

Det er igangsatt planoppstart for Teie Torv-detaljregulering nr. 2025005 som vil omfatte deler av Eiendommen. Det er samtidig varslet om oppheving av del av reguleringsplan nr.2012007 "Smidsrødveien 5, Ørsnesalleen m.fl. " der de overlappes. Hensikten med planarbeidet er at ny fastlandsforbindelse skal avlaste Teie sentrum for gjennomgangstrafikk. Teie torv skal utvikles til å bli en attraktiv møteplass for beboere rundt og besøkende til Teie sentrum. Tilrettelegging for gange, sykkel og kollektiv er viktig iht. Bypakkas mål. Det er avsatt midler i Bypakka til Teie torv og omkringliggende gater. Det er viktig at alle gatene og torvet er ferdigregulert når disse midlene blir tilgjengelige. Det skal derfor utarbeides reguleringsplan for Teie torv med omkringliggende gater, inkl. Teie kirke og Torvet

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2021004 Rema 1000- kvartalet, Teie som ligger sør for eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for kommunalteknikk 17.06.2021. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av dagligvareforretning, anlegge tilstrekkelig med parkeringsareal, samt legge til rette

for etablering av 35-45 nye boenheter.

Plankart med tilhørende reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Ferdigattest & midlertidig brukstillatelse

Selger plikter å besørge ferdigattest for boligene. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan kommunen likevel utstede midlertidig brukstillatelse når de finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, kan kommunen gi selger pålegg om ferdigstilling, ev. tvangsmulkt og/eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse.

Dersom overtakelse skjer ved midlertidig brukstillatelse, gjøres det oppmerksom på at kjøper overtar risiko for at ferdigattest vil bli stilt. Kjøper oppfordres til å sette seg inn i hva som gjenstår for at ferdigattest skal bli stilt. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev. så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunktet, har kjøper rett til å holde tilbake et beløp av oppgjøret på meglerforetakets klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av garanti etter bustadoppføringslova § 47, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Adgang til utleie

På generelt grunnlag er det tillatt å leie ut egen bolig eller del av egen bolig, så lenge formålet med utleien er i samsvar med godkjent bruk av gjeldende leieobjekt og/eller areal. Boligene vil være godkjent av kommunen med én selvstendig boenhet per bolig. Dette betyr at det ikke er adgang til å etablere og leie ut en ekstra selvstendig boenhet uten kommunens godkjenning. Eierseksjonene kan fritt leies ut, jf. utkast til vedtekter for sameiet, men det er begrensninger ved korttidsutleie av eierseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 24. I vedtektene er det satt grense på 90 døgn årlig med tanke på slik korttidsutleie.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke vil være mulig å gjennomføre visning/befaring for potensielle leietakere før overtakelse.

Øvrige kjøpsforhold

Tilvalg & kundeendringer

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Kjøper vil bli informert om frist for tilvalg/endringsbestillinger. Denne fristen er endelig. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og eventuell fristforlengelse som følge av endringene. Dersom selger vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Det gjøres oppmerksom på at selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

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

Se for øvrig nærmere informasjon om tilvalg/kundeendringer i selgers deklarasjon.

Selgers forbehold

Selger tar forbehold om følgende:

- at tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet, herunder åpning av byggelån.
- at tilfredsstillende offentlige godkjenninger innvilges for prosjektet, blant annet i form av inngangsettingstillatelse.
- Tilstrekkelig forhåndssalg av boliger, herunder minimum 7 av 11 boliger i dette prosjektet.

Nevnte forbehold skal være avklart innen 01.12.2026.

Med «inngangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle

forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt. Videre står selger fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å gjøre forbeholdene gjeldende. Dersom selger gjør forbeholdene gjeldende, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Eventuelt beløp som kjøper har innbetalt, med tillegg av eventuelt opptjente renter, utbetales til kjøper. Renter blir ikke utbetalt dersom beløpet er mindre enn ½ rettsgebyr.

Straks forbeholdene er avklart plikter selger å stille garanti iht. bustadoppføringslova § 12 som beskrevet i avsnitt Garantier.

Selgers rettigheter

Selger forbeholder seg retten til å:

- Transportere/overdra prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter avtalen til annet selskap. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor selger så vel før som etter transporten ble gjennomført, vil da være transportert.
- Eventuell omorganisering av eiendommen eller eierform/struktur, herunder fradeling av anleggseiendom eller reseksjonering.
- Å godta eller forkaste ethvert bud.
- Foreta endringer i materialvalg, konstruksjonsløsninger, fargevalg, arkitektoniske løsninger, herunder blant annet mindre endringer i planløsninger, samt tilpasninger som er nødvendige etter hvert som prosjektet detaljprosjekteres, uten forhåndsvarsel til kjøper. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet, eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene.
- Endring av priser og salgsbetingelser på usolgte boliger.
- Beholde eller leie ut usolgte boliger.
- Gi vederlagsfri tilleggsytelse til enkelte kjøpere - uten at dette gir tilsvarende rett til andre kjøpere.
- At prosjektet kan gjennomføres på en måte som imøtekommer de av rettighetshaver oppstilte vilkår for tilpasning og forsvarlighet, forbundet med etablering av nettstasjon på eiendommen. Det samme gjelder imøtekommelse av øvrige offentlige påkrav forbundet med forholdet.
- Kjøper plikter å gi tilgang til egen bolig og fellesområder, dersom det er nødvendig for drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Overtagelse

Boligen overtas av kjøper med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selger, forutsatt at

kjøper har oppfylt sine forpliktelser.

Forventet ferdigstilling er ca. 13 måneder etter faktisk oppstart av byggarbeider, med dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst fire ukers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtakelse skal selger sende megler.

Dersom selger fullfører eiendommen i god tid før overnevnte frist, kan selger kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtakelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet.

Overtagelse skjer så snart boligen er ferdigstilt, og kan skje vesentlig tidligere enn anslått over - og bør skje etter at ferdigattest foreligger, dog vil overtakelse skje ved midlertidig brukstillatelse dersom kommunen utsteder slik midlertidig brukstillatelse.

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, avholdes likevel selve forretningen, men overtakelsesdato utsettes til enten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Selger skal overlevere eiendommen i bygg rengjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle utbedringer, overtakelser og ettårsbefaringer avholdes innfor normal kontortid.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen

på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Det gjøres oppmerksom på at overtakelse vil kunne skje selv om eventuelle nødvendige formaliteter med seksjonering eller fradeling ikke er på plass. Det samme gjelder dersom det fortsatt gjenstår byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige boliger/fellesarealer/tekniske installasjoner.

Forhåndsbefaring av bolig

Kjøper vil bli innkalt til forhåndsbefaring av boligen før overtagelse.

Ved forhåndsbefaringen er målsettingen at boligen skal fremstå ferdig og uten synlige feil og mangler. Dersom det oppdages kontraktsmessige mangler, blir disse protokollført for utbedring før selve overtakelsen. På samme befaring vil man også avstemme at endrings- og tilleggsarbeider er i tråd med avtaler avtalt med entreprenørene.

Det skal føres protokoll som skal signeres av begge parter.

Utomhus & fellesareal

Overtakelse av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og sameiets styre/real sameiets styre, og overtakelse av boligene kan skje uavhengig av dette.

Fellesareal kan, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter boligene. Selger kan beslutte at overtakelsen

gjennomføres trinnvis, eksempelvis ved at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige.

Det føres

protokoll fra overtakelsesbefaringene og eventuelle mangler som skal utbedres av selger protokollføres.

Videresalg av kontraktsposisjon

Transport av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger og forutsetter at selger får en tilfredsstillende dokumentasjon på at ny kjøper trer inn med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelig kjøper, herunder tilfredsstillende

finansieringsbekreftelse. Transport før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Selger forbeholder seg retten til å i samtykket fastsette nærmere vilkår for gjennomføring av transporten og oppgjøret for dette.

Ved transport av kontrakt betinger selger seg et administrasjonsgebyr på kr. 37.500,- inkl. mva.

Selger/meglerforetaket påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers/meglerforetakets samtykke.

Ved videresalg eller transport av avtale kan kjøper få tillatelse til å benytte selgers prosjektillustrasjoner mot et honorar på kr 10.000,-.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgsobjekt vil videresalget reguleres av bustadoppføringslova.

Der Kjøper1 er å anse som næringsdrivende og kjøper i ledd i næring med hensikt på framtidig avkastning, følger det av bustadoppføringslova § 1 første ledd bokstav b at han ikke kan transportere en inngått kontrakt, men må selge på samme lovregulering som utbygger. Dette betyr at det må inngås egen separat kontrakt etter bustadoppføringslova mellom Kjøper1 og Kjøper2.

Dette medfører at Kjøper1 må gi Kjøper2 de samme rettighetene som en forbruker ville ha fått om man kjøpte direkte fra utbygger.

I denne situasjon vil det også medføre at Kjøper1 er pliktig til å stille egne nye garantier på lik linje som utbygger. Se eget punkt vedr. garantistillelser.

Hvis Kjøper1 betegnes som profesjonell/næringsdrivende, overtar boligen til ferdigstillelse og så ønsker å selge boligen før det er gått 6 mnd. etter ferdigstillelse, er det også krav til garantistillelse overfor Kjøper 2 iht. avhendingsloven § 2-11.

Endring av kontraktspart

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpebekreftelse og kjøpekontrakt.

Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til megler på kr 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter.

Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanskjøte. Endring krever selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper har rett til å avbestille ytelsen før overtakelse som regulert i bustadoppføringslova § 52 og § 53. Ved avbestilling av hele ytelsen reguleres erstatningen av bustadoppføringslova § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers økonomiske ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Elektronisk kommunikasjon

Kjøper samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon hvor avtale om kjøp av bolig under oppføring eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

Meglerforetakets vederlag som belastes selger

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Meglers vederlag er avtalt til kr.50.000,- enhet inkl. mva.

Annonsering etter avtale/regning. Meglerforetaket har i tillegg krav på å få dekket alle dokumenterte utlegg iht. oppdragsavtale med selger. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er basert på opplysninger gitt av selger og selgers leverandører, samt opplysninger innhentet fra kommunen. Opplysningene er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av prosjektet (prosjekttomten), prosjekttomtens omgivelser og oppfordringer fra meglerforetaket før bud inngis.

Vedlegg til salgsoppgave

- Fasadetegninger datert 17.12.2025
- Plantegninger datert 11.11.2025 - plantegninger 3.etasje datert
- Utomhusplan datert 07.11.2025
- Selgers leveransebeskrivelse datert 16.02.2026
- Selgers romskjema datert 19.02.2026
- Utkast til vedtekter for sameiet Ørsnesalleen 29
- Utkast til budsjett for sameiet
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Budskjema/tegningskjema

Generell informasjon ved kjøp av bolig

Bustadoppføringsloven

Avtaleforholdet er regulert av lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova), heretter kalt buofl. Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelsene.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Buofl. kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som næringsdrivende/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingsloven). Selger kan likevel velge å selge etter buofl., men dette må avtales spesifikt ved avtaleinngåelse, og spesifiseres i kjøpers bud. Når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger og arbeidene er ferdigstilt, vil handelen reguleres av avhendingsloven.

Buofl. kan ikke fravikes til ugunst for forbruker, jf. buofl. 3.

Kjøpsbetingelser

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Avtale anses inngått når kjøper har levert meglerforetaket bud/skriftlig bindende bekreftelse på kjøp, og aksept er meddelt.

Skriftlig aksept vil da snarlig bli utstedt fra meglerforetaket. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgave med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og kjøpsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert

av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.

Inneholder salgsoppgave og kontraktsdokumenter bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

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

Det gjøres oppmerksom på at illustrasjoner i salgsoppgave og på nett ikke er bindende for boligens detaljutforming slik som farger, materialer, innredninger, mv. Opplysninger gitt i salgsoppgaven kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Det samme gjelder i forhold til situasjonsplanens og utomhusplanens angivelse av detaljer. Alle illustrasjoner, skisser, "møblerte" plantegninger m.m. er ment å danne et inntrykk av den ferdige boligen, og kan inneholde materiell og vise detaljer som ikke medfølger i handelen. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Videre kan illustrasjonene være en kombinasjon av 3D-illustrasjoner og fotomontasje, hvor utsikt/beligheten etc. ikke nødvendigvis stemmer. Det gjøres derfor oppmerksom på at bebyggelse og trær på naboeiendommer ikke nødvendigvis er korrekt illustrert.

Dersom det er avvik mellom tegninger i salgs- og nettpresentasjon og leveransebeskrivelse og romskjema, er det leveransebeskrivelse og romskjema som gjelder og omfanget av leveransen er begrenset til denne. Prosjektets standard vil fremkomme av leveransebeskrivelsen, dette uavhengig av ev. uttrykk i prospekt og annonsering som "god standard" etc.

Endringer i lov eller forskrift eller nye offentligrettslige krav eller vedtak med hjemmel i lov eller forskrift som gjelder for selgerens ytelse, anses som kjøperens forhold og kostnad dersom selgeren ved avtaleinngåelsen ikke burde ha regnet med endringene. Herunder innbefattes endringer i offentlige myndigheters praktisering av lov- eller forskriftsverk som påfører selgeren uventede.

Dersom de nevnte endringer medfører økte kostnader for selger vil dette medføre en tilsvarende økning i det avtalte vederlaget for kjøper. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøperen om endringene og de konsekvenser dette innebærer for kjøperen.

Dersom kjøper har overtatt, hvor overskjøting er forsinket, gjøres kjøper oppmerksom på hans bo- og eiertid (skatteloven) ikke opparbeides før skjøte er tinglyst (gjelder problemstilling rundt skattefrihet ved salg av boligen etter 1 år).

Lov om eierseksjoner

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. buofl. § 12. Dersom det er tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting er det tilstrekkelig at selger stiller garanti straks etter at forbehold har falt bort. Det samme gjelder forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og i fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve boligen, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, herunder ferdigstillingen av disse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger i tillegg stille garanti etter buofl. § 47 for å få instruksjonsrett over midlene. Dersom selger velger å ikke stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglerforetakets klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt, og selger etter at garanti er stilt.

De aktuelle garantier nedtegnes i kontrakten mellom kjøper og selger. Garantist oversender garantiene direkte til meglerforetaket, av praktiske årsaker. Garanti blir tilsendt kjøper.

Eventuelle mangler må varsles til selger og garantist med kopi til meglerforetaket innen 5 år etter overtakelse, men så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller det var mulig å oppdage dem. Kjøper må fremme et eventuelt reklamasjonskrav senest innen 5 år etter overtakelsen, jf. buofl. § 30.

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.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med meglerforetaket dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Reklamasjon & krav om mangler før overtagelse

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 overtagelse & 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 forbehold 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 hos 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 i prosjektet

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 forsinket 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.

Ekstraordinære forbehold

Krigshandlinger i Europa med tilhørende handelssanksjoner medfører en uoversiktlig situasjon mht. leveringstid og -pris på ulike byggevarer. Dette kan medføre at det blir nødvendig å endre utførelse/materialvalg underveis i prosjektet, også slik at det påvirker den angitt standard. Dersom utførelsen blir endret slik at det blir en standardreduksjon, skal Kjøper gis en kompensasjon som svarer til en forholdsmessig andel av den besparelse selger ville oppnådd dersom den reduserte standarden var valgt ved inngåelse av kontrakt med utførende totalentreprenør, tillagt normalt påslag. Med forholdsmessig andel, menes den del av besparelsen som naturlig faller på Kjøpers bolig. En standardreduksjon som generelt påvirker prosjektet, fordeles forholdsmessig etter boligens bruksareal.

Selger plikter å informere kjøper straks, dersom det oppstår forsinkelser på grunn av nevnte ekstraordinære forhold, eller forsinkelser grunnet force majeure, streik og lignende som beskrevet under "generell informasjon" i dette dokumentet.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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 selgers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Lov om hvitvasking

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre kundekontroll av begge parter i handelen.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelige transaksjoner» til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Personvern

Bakke Sørvik & Partners behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av prosjektet. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, interessenter, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i Bakke Sørvik & Partners elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte

som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt. Personopplysninger om kjøper av boligene og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.

Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Videreformidling av personopplysninger

Kjøpere aksepterer ved inngivelse av bud at selger kan videreformidle nødvendige personopplysninger om kjøper til tredjepart, for eksempel forretningsfører, signalleverandør, strømleverandør og andre som har behov for slike opplysninger for sine leveranser til prosjektet.

Eiendomsmegler og foretak

Ansvarlig megler er Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Prod. dato: 03.03.2026

Tekniske dokumenter

Ørsnesalleen 29

Nabolaget Rosanes - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Teie torv	3 min	🚶
Linje 100, 112, 113A, 113B, N113	0.2 km	
Tønsberg stasjon	6 min	🚶
Linje RE11, RX11	2.5 km	
Sandefjord lufthavn Torp	28 min	🚶

Skoler

Teie skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
438 elever, 26 klasser	1.1 km	
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
326 elever, 23 klasser	1.1 km	
Færder videregående skole	15 min	🚶
750 elever	1.3 km	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	6 min	🚶
56 elever, 3 klasser	2.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Kople Teie Torv Tønsberg	3 min	🚶
Bellevue Senteret	4 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

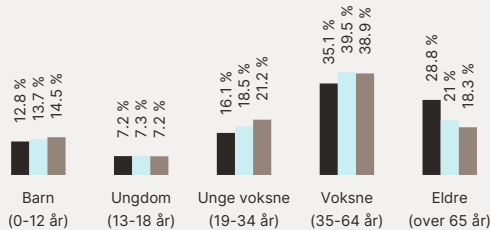


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rosanes	1 698	775
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år)	5 min	🚶
30 barn	0.4 km	
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
117 barn	0.9 km	
Teie Hageby barnehage (1-5 år)	10 min	🚶
23 barn	0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Teie	2 min	🚶
Meny Teie Torg	3 min	🚶
PostNord	0.2 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

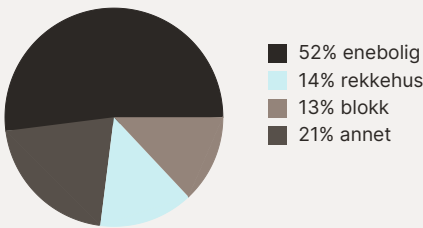
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100

Sport

-  Bryggerjordet Balløkke
Ballspill 10 min  0.8 km
-  Nøtterøyhallen
Aktivitetshall 17 min  1.3 km
-  Fresh Fitness Tønsberg 17 min 
-  EVO Nøtterøy 5 min 

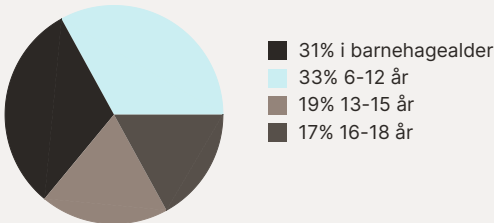
Boligmasse



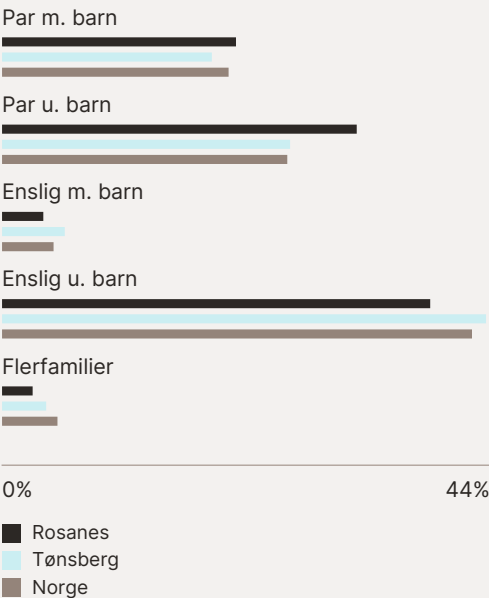
Varer/Tjenester

-  Bellevuesenteret 3 min 
-  Apotek 1 Teie torg 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

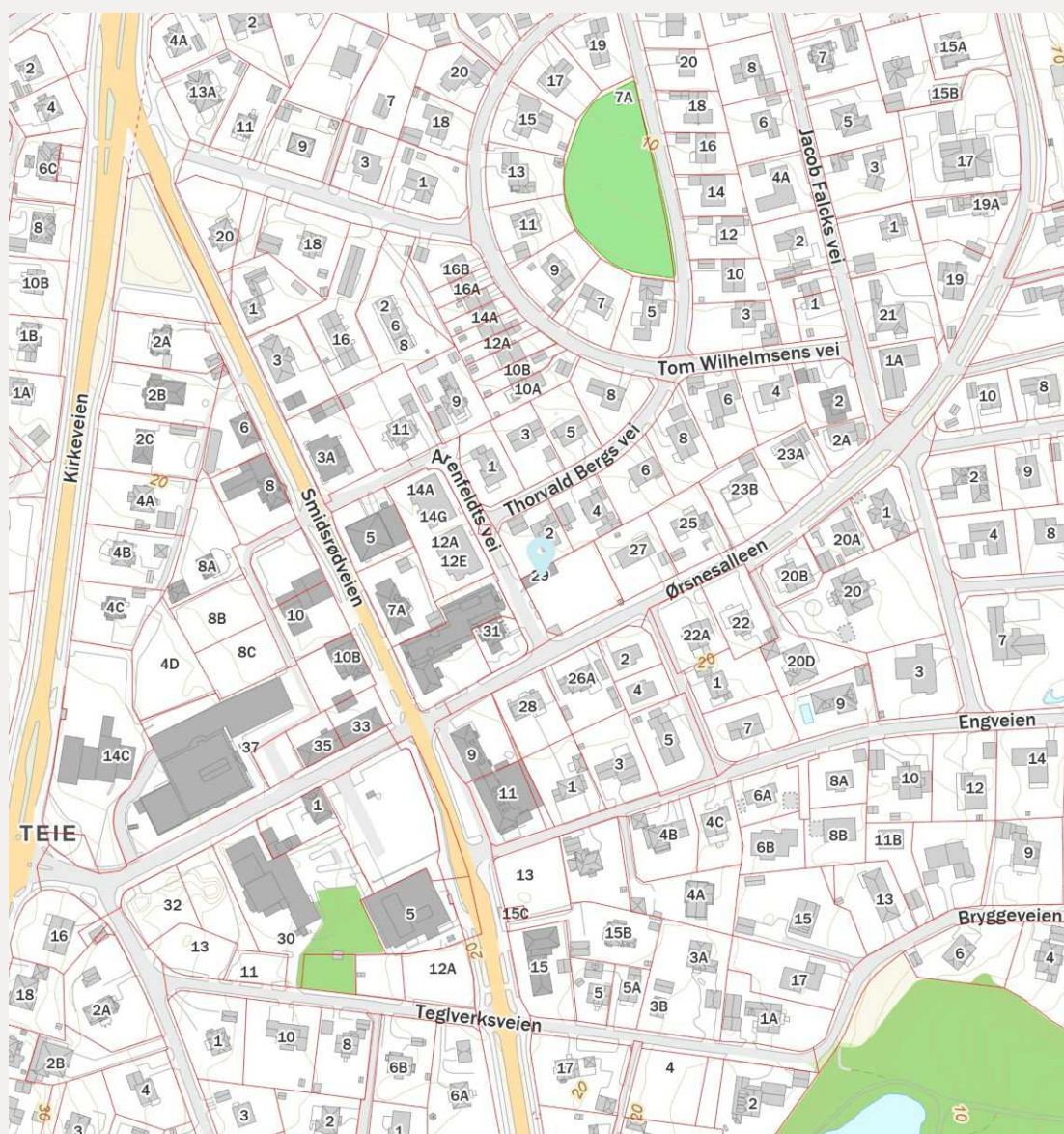
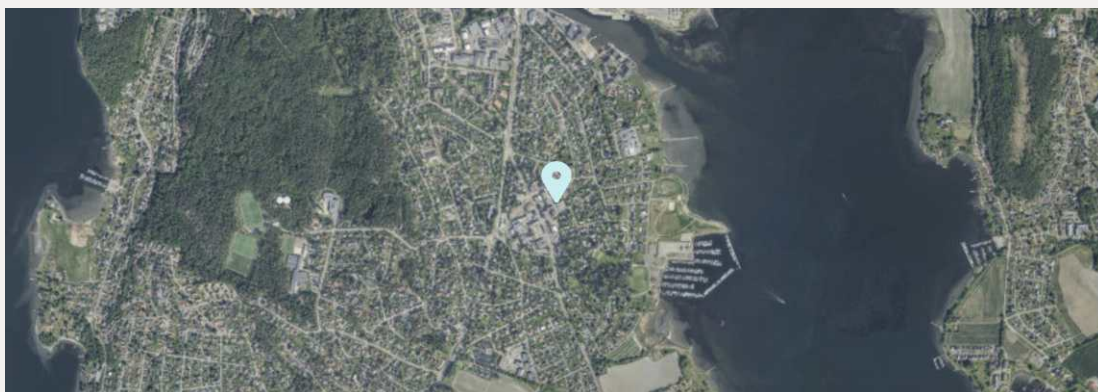


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LEVERANSEBESKRIVELSE, ØRSNESALLEEN 29

Sist oppdatert: 16.02.2026

Bebyggelsen

Ørsnesalleen 29 er et leilighetsbygg som oppføres over eksisterende parkeringshus. Bygget vil bestå av 11 leiligheter, samt noe parkeringsareal. I bygget finnes også tekniske rom, fellesareal og private sportsboder til leilighetene. Leilighetene får privat heis- og trapperom helt ned i garasjeanlegg, der medfølgende parkeringsplass er lokalisert. Heis- og trapperom er eksklusivt for byggets beboere.

Eiendommen

Eiendommen organiseres som et sameie.

Parkering

De leilighetene som har medfølgende parkeringsplass, vil få dette i eksisterende parkeringskjeller. Kjøper kan bestille el-billader som tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på at garasjeanlegg er eksisterende, og ble oppført i tilknytning til Teiegården rundt år 2000. Plassene ble oppført med datidens krav til størrelse og utforming, og kan avvike fra eksempelvis dagens anbefalinger i relevante kilder (SINTEF Byggforsk, Boligprodusentenes bransjenorm for parkeringsplasser el.). Garasje er ikke oppvarmet.

Totalt er det ca. 40 parkeringsplasser i garasjekjeller, samt ca. 15 plasser inne/ute på bakkeplan i sameiet. De plassene som ikke eies av den den respektive leilighetseier, eies pt. av Teiegården Parkering AS v. Tommy Rønning. Det vil være anledning til å leie ytterligere plasser dersom behov og det er ledige plasser tilgjengelig.

Gulv i parkeringskjeller leveres uten sluk. Det må påregnes noe vann på gulvet som følge av blant annet snø fra biler.

Parkeringsplasser på bakkeplan disponeres av Teiegården Parkering AS, og kan benyttes mot betaling etter stedlige regler.

Sykkelparkering

Det etableres sykkelparkering i parkeringskjeller og utendørs.

Utomhus

Utomhusarealet og lekeplass i sameiet disponeres av sameiet. Leiligheter på bakkeplan som har et eget uteareal, disponerer dette arealet alene. Utomhusplan viser planlagt utforming av fellesarealer. Det tas forbehold om at det kan foretas mindre justeringer utomhus frem til faktisk oppstart av bygging.

Renovasjon

Det er planlagt renovasjon på eget område like ved nedkjøring til garasjeanlegg. Anlegget dimensjoneres etter gjeldende regelverk.

Boder

Det leveres én sportsbod på 5 m² per leilighet, i tilknytning til garasjekjeller, fellesareal eller leilighet. Der det leveres innvendig bod i leiligheten er dette vist på plantegning.

Innvendige fellesarealer

Trapp til garasjeanlegg og korridor er fellesarealer. I innvendig fellesareal plasseres postkasser med lås for hver bolig.

Gulv i felles inngangsparti og trapperom vil bli flislagt. Vegger blir malt. Teknisk rom, bodrom og avfallsrom leveres med betong stålglattet og støvbundet. Boder i fellesareal føres opp som nettingboder med felles belysning.

Heis- og trapperom

Det etableres heis og trapp mellom garasjekjeller og de enkelte etasjene. Heis leveres med toveis kommunikasjon til alarmsentral. Heis og trapp er eksklusivt for byggets beboere.

Låssystem

Eget låssystem med én nøkkel som passer til hovedinngangsdør, leilighetsdør, postkasse samt øvrige fellesdører der dette er naturlig.

Brannsikkerhet

Hver leilighet får installert brannvarsler og pulverapparat. Felles brannvarslingsanlegg kobles direkte opp mot alarmsentral/brannvesen. Hele leilighetsbygget sprinkles etter gjeldene krav.

Bæresystem og yttervegger

Bygget oppføres med bæresystem hovedsakelig utført i tre og betong, med noe stål. Fasader, balkonger, takterrasser og uteplasser på bakken er primært med trekledning. Fasadeplater av typen Cembrit el. i soner for brannkledning.

Vinduer/dører

Vinduer leveres fra norsk leverandør med energiglass med u-verdi iht. gjeldene forskrifter. Vinduene/dørene leveres med trekarmer ferdig malt hvit fra fabrikk. Hvite glatte formpressede innvendige dører. Skyvedører monteres i egen karm inne i vegg. Dørvidere og beslag i rustfritt stål-utseende. Det leveres både faste og åpningsbare vinduer.

Hovedinngangsdør til bygget leveres med glassfelt og grå aluminiumsomramming med FG-godkjent sylindrelås. Inngangsdører til leiligheter leveres i hvitmalt utførelse fra fabrikk med FG-godkjent sylindrelås. Det leveres belysningspunkt ved hovedinngangsdører av type Norlys Basel eller tilsvarende kvalitet.

Balkonger/markterrasser

Alle balkonger leveres med 28x120 impregnerte terrassebord. Rekkverk utføres stål/aluminium og glass iht. fasadetegninger og iht. til krav om sikring av høyder. Markterrasse leveres ikke med rekkverk.

Det leveres belysningspunkt ved balkongdør av type Kube opp/ned eller tilsvarende kvalitet. Balkonger leveres med dryppkant for avrenning og renne med nedløp for regnvann. Det gjøres oppmerksom på at det kan være nivåforskjell mellom terrasse og stue.

Innvendige vegger/himlinger

Innvendige vegger internt i leilighetene leveres med tre/stålstendere som isoleres og kles med gipsplater som blir sparklet og malt. Innvendige himlinger av gips/betong sparkles og males. I enkelte rom (eksempelvis entre og bad) kan himlingshøyden bli lavere pga. tekniske føringer.

Det må påregnes innkassinger i den utstrekning dette er nødvendig for fremføring av ventilasjonskanaler, sprinkler, rør, tekniske installasjoner, brannisolering og lignende i tillegg til det som eventuelt fremkommer på salgs-/ kontraktstegninger.

Innvendige gulv

Gulv i leilighetene blir levert som 1-stavs tregulv i eik. Dette leveres i stue/kjøkken, entre/gang og soverom. Bad leveres med flis. Se ytterligere beskrivelse under punktet «Bad». Det kan forekomme mindre nivåforskjeller/terskler fra rom med fliser til rom med parkett.

Listverk

Gulvlister og gerikter leveres glatt hvitmalt. Synlige skruer/stifter. Overgang mellom vegg og himling sparkles og males. Gerikter og vinduslister leveres glatt hvitmalt 12 x 58mm. Fotlister glatt hvit 15x58mm. Alt listverk gjæres i hjørnene. Fabrikkmalte hvite foringer til vinduer og dører.

Bad

På gulv leveres grå gulvfliser i størrelse 30x30cm, nedsenket felt i dusjsone fliselegges med 5x5cm grå mosaikkfliser. Vegger fliselegges med 60x60cm grå fliser. Himlinger nedfores med sparklet og malte gipsplater.

Det leveres ferdig montert servantskap med skuffer, speil med integrert lys og glassvegger i dusj.

Sanitær

Det leveres hvitt vegghengt toalett. Det er montert ettgreps blandebatterier på kjøkken, bad/WC, oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og tilkobling for vaskemaskin på ett bad. Vannfordelingsskap er plassert over sistene i bad/WC eller annen hensiktsmessig plassering.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal type UNO eller tilsvarende, leveres med glatte fronter og overskap. Integrerte hvitevarer fra kjent leverandør. Kjøkkenvifte med kullfilter. Det gis mulighet for tilvalg og endringer innenfor leverandørens sortiment som egen tilvalgsprosess.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkkenet er ikke endelig besluttet og kan avvike fra det som vises på salgstegning/ kontraktstegning.

Garderober

Det leveres ikke garderober som standard. Dette kan leveres som tilvalg.

Ventilasjon

Det leveres balansert ventileringsanlegg av leilighetene med varmegjenvinner. Luft tilføres i stue, samt alle soverom via tilluftsventiler, avtrekk på bad og bod, overstrømning under dørene. Tilluft til aggregatet hentes lokalt i fasaden, men avkast føres opp over tak eller yttervegg ved montering av kombiboks.

Det leveres ett aggregat per leilighet plassert i garderobe eller annen egnet plassering. Balansert ventilasjonsanlegg prosjekteres og leveres med varmegjenvinner i henhold til Teknisk forskrift (TEK 17).

Oppvarming/varmtvann

Leilighetene varmes opp med elektriske panelovner og elektriske varmekabler på bad. Varmefolie under tregulv kan leveres som tilvalg. Varmt forbruksvann fra felles bereder i teknisk rom.

Elektrisk anlegg

Det leveres sikringsskap til hver leilighet. Den enkelte leiligheten har egen måler for strømværing, plassert i fellesareal.

Det legges opp til skjult elektrisk anlegg, med brytere og kontakter i hvit utførelse. Automatsikringer i eget sikringsskap i hver enhet med overbelastningsvern og jordfeilvarslingsenhet/bryter.

Elektrisk anlegg ligger som hovedregel skjult i leiligheten med unntak av eventuelle lyd- og betongvegger. Det monteres calling-anlegg for automatisk døråpning av hovedinngangsdør innefra leilighetene. Leilighetene leveres med hver sin strømmåler. Det elektriske anlegget ellers leveres iht. gjeldene NEK.

Porttelefon

Det monteres porttelefon for automatisk døråpning av hovedinngangsdør innefra leilighetene.

TV/internett

Alle leilighetene leveres med TV/internett i ferdig trukket anlegg til hver leilighet med uttak i stue og hovedsoverom. Det inngås en felles avtale vedrørende leveranse av tv/internett for sameiet.

Betaling av eventuell tilknytingsavgift og valg av tilbudspakke foretas av den enkelte kjøper etter innflytting.

Tegninger av tekniske anlegg

Det tas forbehold om mindre endringer på plantegninger for fremføring av sjakter/ventilasjonsanlegg og elektriske føringer. Det må forventes noe justering på de inntegnede sjakter.

Øvrig

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Beskrivelsen suppleres av romskjema som redegjør spesielt for overflater og utstyrsleveranse. Dersom det skulle forekomme at denne prosjektbeskrivelsen og romskjema er motstridende, gjelder leveransebeskrivelsen. Alle opplysningene i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Arealene som fremkommer på salgstegningene er omtrentlige, selv om romene areal er oppgitt. Prisene i prislisen er faste. Generelt utføres arbeidene iht. NS 3420 med tilhørende anbefalte toleranser. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk, derav blant annet krav til tilgjengelig boenhet. Detaljering som deteksjonsluker, innkassinger, osv. er ikke vist, noen endringer kan forekomme som følge av pågående detaljprosjektering. Salgstegninger viser kun omfanget av kjøkkeninnredning, dvs. samlet lengde på underskap og overskap. Endelig planløsning kan avvike fra salgstegninger.

Garderobeskap/møbler/TV-møbler- og utstyr/innredning/løsøre/ hvitevarer på bad er ikke inkludert.

Romskjema

ROM	GULV	VEGGER	TAK	ELEKTRISK/ VARME	INNREDNING	ANNET
Fellesarealer						
Garasje/sportsbod	Betong	-	-	-	Sportsbod er avgrenset med nettingvegger.	Garasjen leveres i den tilstanden den står i per i dag.
Teknisk rom	Betong	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Bomull (1453)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	-	Felles bereder og sprinkelsentral samt annet teknisk utsyr.	Listverk gerikter glatt hvit. Ingen innredning.
Ankomst	Flislagt 30x30 standard mørk grå.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Bomull (1453)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	-	Postkassesiativ.	Listverk gerikter leveres i glatt hvit utførelse. Fliskant som gulvlst.
Trappeoppgang	Flislagt 30x30 standard mørk grå.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Bomull (1453)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	Panelovn	Ståltrapp med flislagte trinn.	Listverk leveres i glatt hvit utførelse. Fliskant som gulvlst. Heis med laminatgulv og vegger inkludert speil.
Leiligheter						
Gang	1-stavs eik hvitpigmentert matt lakk.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Kalk (10341)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	NEK 400	Ingen innredning.	Listverk gerikt leveres i glatt hvit utførelse. Eikegulvlst.
Kjøkken/stue	1-stavs eik hvitpigmentert matt lakk.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Kalk (10341)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	NEK 400. Panelovn, 1stk.	Kjøkkeninnredning Sigdal UNO eller lignende. Laminert benkeplate. Integriert hvitevarerpakke fra kjent leverandør. Kjøkkenvifte med kullfilter. Eltgreps blandeblatter med tilkobling til oppvaskmaskin.	Listverk gerikt leveres i glatt hvit utførelse. Eikegulvlst.
Soverom	1-stavs eik hvitpigmentert matt lakk.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Kalk (10341)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	NEK 400. Panelovn, 1stk	Ingen innredninger.	Listverk gerikt leveres i glatt hvit utførelse. Eikegulvlst.
Bad	Flislagt 30x30 Standard grå, nedsenket dusj sone m/5x5 mosaikk flis.	60x60 standard grå flis	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	NEK 400. Varmekabel i gulv.	Servant med skuffer hvit og Oras Safari bl.batter eller lignende Glassdører 90x90 til dusj m/Oras Apollo dusjgarnityr og Oras Oramix bl.batteri eller lignende. Hvit vegghengt toalett.	Listverk, gerikter, glatt hvit. Slikkontug mot tak.
Garderobe	1-stavs eik hvitpigmentert matt lakk.	Sparklet/malt overflate Farge: Jotun Kalk (10341)	Sparklet/malt overflate Farge: Hvitt	NEK 400	Ingen innredning.	Listverk gerikt leveres i glatt hvit utførelse. Eikegulvlst.
Terrasser						
Markterrasse				Belysningspunkt ved balkongdør.		48x98 strø og 28x120 terrassebord impregneret.

Romskjema

Romskjema

Terrasse					Belysningspunkt ved balkongdør.			Rekkverk i glass og metall med stolper. Terrasse bygges opp med 48x148 bjelkelag med drager og søyler. Terrassebord 28x120 CU impregnert. Platebeslutt under.
Takterrasse					Belysningspunkt ved balkongdør.			48x48 strø og 28x120 terrassebord impregnert. Rekkverk på takterrasse som del av tak med beslutt parapet.

Oppdatert 19.02.2026

Romskjema

Forslag til driftsbudsjett Ørsnesalleen 29

DRIFTSINNTEKTER		Sum
Innkrevde felleskostnader		440 400
	3600 Innkrevde felleskostnader	300 000
	3600 Driftskostnader garasje	74 400
	3600 Kabel-TV/Internett	66 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		440 400

DRIFTSKOSTNADER		
Personalkostnader		2 820
Styrehonorar		20 000
Revisjonshonorar		0
Forretningsførerhonorar		35 000
Konsulent og forvaltn.tjen		5 000
Drift og vedlikehold		50 000
	6601 Drift/vedl.hold bygninger	20 000
	6609 Drift/vedl.hold brannsikring	10 000
	6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	20 000
Forsikringer		49 500
Kommunale avgifter		0
Energi / fyring		50 000
Kabel/TV-anlegg (inkl internett)		66 000
Andre driftskostnader		42 000
	655 Driftsmaterialer	5 000
	674 Vaktmestertjenester	0
	6741 Vakthold	0
	677 Renhold ved firmaer	10 000
	678 Snørydding	25 000
	6781 Gressklipping	0
	777 Bank og kortgebyr	2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		412 320

ÅRSRESULTAT	28 080
--------------------	---------------

Forutsetninger:	INPUT:	Kommentar
Antall leiligheter		11
Areal totalt for Bolig (BRA)		1 000
Antall garasjeplasser		31
Felleskostnader:		
Felleskostnader		25 pr kvm pr mn
Digital-Tv/bredbånd		500 pr leil pr mnd
Garasje		200 per plass per

Forbehold:

. BESKYTTET

Dette er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter

Budsjettet er utarbeidet av OBOS basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.

Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leil. og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget.

Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader.

Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret i boligselskap

Utarbeidet pr februar 2026

BESKYTTET

Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av seksjoner i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, som følge av kommunale reguleringsbestemmelser, kommunens behandling av seksjoneringssøknad, fradeling av matrikler, endret organisering mv. Det tas uttrykkelig forbehold om hvordan eiendommene blir oppdelt, størrelsen på sameiet herunder oppdeling i antall seksjoner, og organisering av bod-parkering og utomhus arealene. Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt/salgsmateriell. Vedtektene fastsettes av utbygger før overlevering.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ØRSNESALLÉEN 29

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Ørsnesalléen 29.

Sameiet består på eiendommen gnr. 2bnr. 255 i Færder kommune.

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av p-plasser. Eierbrøk er fastsatt i henhold til areal. Samtlige boligseksjoner har 1 p-plass som tilleggsdel.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesarealer.

Rettigheter og forpliktelser i henhold til disse vedtekter følger nåværende og fremtidige eiere av seksjonene på eiendommene.

Hoveddel (herunder eventuelle tilleggsdeler) og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyst seksjonering.

2. Råderett

Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet slik dette følger av vedtektene og lov om eierseksjoner. Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og leies ut.

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, bortsett fra borettslag og øvrige institusjoner som nevnes i eierseksjonsloven § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som følger av disse vedtektene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er boder i kjeller og 1. etasje. Eksklusiv bruksrett til boder i kjeller tildeles av stifter /selger. Styret ved forretningsfører skal sørge for ajourføring av bodliste dersom dette ikke følger av tinglyst seksjonering.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med mindre annet fremgår av disse vedtektene. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Næringsseksjonen skal likevel ikke dekke kostnader ved utbedring, utskifting og vedlikehold av bygningsdeler og fellesarealer kun tjener boligseksjonene – slik som heis, oppgang, dører og vinduer til boligene og fasader over bakkeplan. Næringsseksjonen skal videre ikke dekke kostnader for tjenester som næringsseksjonen etter sin art ikke kan benytte seg av, slik som renovasjonsavgift. Opplystingene her er ikke uttømmende.

På samme måte skal ikke boligseksjonene etter eierbrøk dekke kostnader ved utbedring, utskifting og vedlikehold av bygningsdeler og fellesarealer kun, eller for det alt vesentligste, tjener næringsseksjonen og boligseksjonenes p-plasser. Dette omfatter blant annet kjørebane med tak, kjøreport og trapperom inklusive trappehus for utvendig gangadkomst til garasjekjeller. Slike kostnader skal fordeles med 75% av kostnadene på næringsseksjonen og 25% fordel på boligene med 1/11-del av dette gjenstående. Den samme fordelingsnøkkel skal benyttes ved felles innvendig vedlikehold av parkeringsarealene.

Vedlikehold og større utbedringer av det konstruktive knyttet til garasjeanlegg og parkering på bakkeplan fordeles etter sameiets totale areal (1000 m² på garasje og 1000m² på boligbygg).

Vedlikeholdsplikten omfatter uavhengig av kostnadsansvar også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

Hver boligseksjon disponerer en p-plass i garasjekjeller som angitt i tinglyst seksjonering. Næringsseksjonen/e disponerer i alt 31 p-plasser i garasjekjeller samt p-plasser på del av garasjekjellerens tak og på bakkeplan som angitt i tinglyst seksjonering.

6. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Det følger av punkt 4 at enkelte kostnader til vedlikehold skal fordeles etter annen fordelingsnøkkel.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

7. Seksjonseierens ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8. Årsmøtet

8.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

For tiltak som nevnt under pkt. 14 omfattes ikke av denne bestemmelsen, ettersom stifters rett er inntatt som en stiftelsesforutsetning.

8.3 Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.4 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) velge styrets leder,

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttet innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.6 Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. Styret

9.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer. Styret bør ha representanter for både bolig- og næringsseksjon/-ene.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige personer kan velges. Når andre enn fysiske personer velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

9.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

9.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

9.5 Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

10. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

11. Forretningsførsel, regnskap og revisjon

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

12. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, leegger eller lignende og endring av fasadebekledning kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning vil kreve samtykke fra årsmøtet med minst to tredjedeler av stemmene.

Bygningsmessige arbeider som er omtalt under pkt. 14 krever ikke nytt årsmøtevedtak eller styregodkjenning.

13. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

14. Særlig medvirkningsplikt gjennomføring av tiltak på eiendommen

14.1 Sameiet og de enkelte Seksjonseiere må medvirke til gjennomføring av selgers planer for utvikling og salg av boligene på eiendommen. Dette omfatter endringer av antall boliger / boligseksjoner, antall etasjer og byggets samt utearealene utsteende for øvrig.

Denne bestemmelse skal sikre forutberegnelighet og effektiv gjennomføring av utbyggingsprosjektet, herunder eventuelle endringer som er nødvendig for å gjennomføre tiltaket i henhold til dispensasjoner, og omreguleringer, slik utbygger/selger (eller den selger overdrar sine rettigheter til) finner dette hensiktsmessig og kommunen godkjenner.

14.2 Seksjonseier er forpliktet uten forbehold, uten ugrunnet opphold, og uten krav på noen vederlag å yte nødvendig medvirkning til å gjennomføre ethvert punkt i denne bestemmelse, herunder signere eventuelle dokumenter, samt som seksjonseier stemme for forslag i sameiets organer i denne anledning.

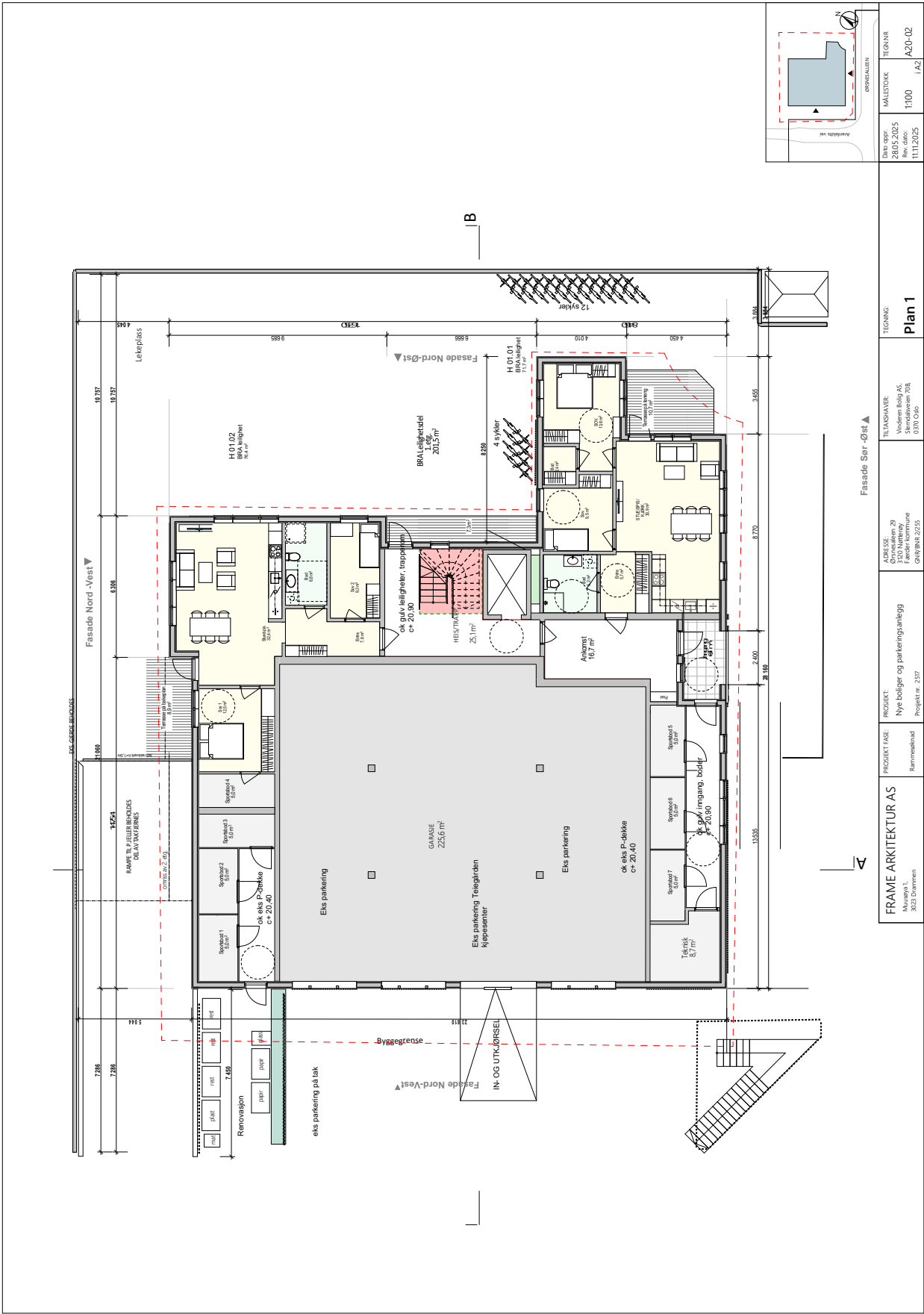
Likeledes har den til enhver tid eier av seksjonen ikke rett til å gjøre innsigelser mot det som følger av ethvert punkt i denne bestemmelsen, herunder heller ikke overfor offentlig myndighet i byggesak eller andre. Det samme gjelder for det tilfelle at tiltaket vil kreve utbedringer / endringer for å tilfredsstille brann- og rømningskrav.

14.3 Dersom senere endringer vil kunne utløse behov for å reseksjonere eiendommen kan reseksjonering beslutte uten nytt årsmøtevedtak ettersom det er besluttet ved stiftelsen. Seksjonseierne er forpliktet seg ugjenkallelig til å stemme for, og underskrive nødvendige dokumenter, samt på andre måter medvirke til at reseksjonering kan gjennomføres. Seksjonseierne plikter å samtykke til å overta nye fellesarealer ved reseksjonering av eiendommen uten omkostninger for utbygger.

15. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

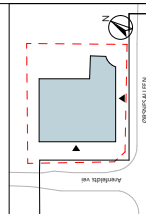
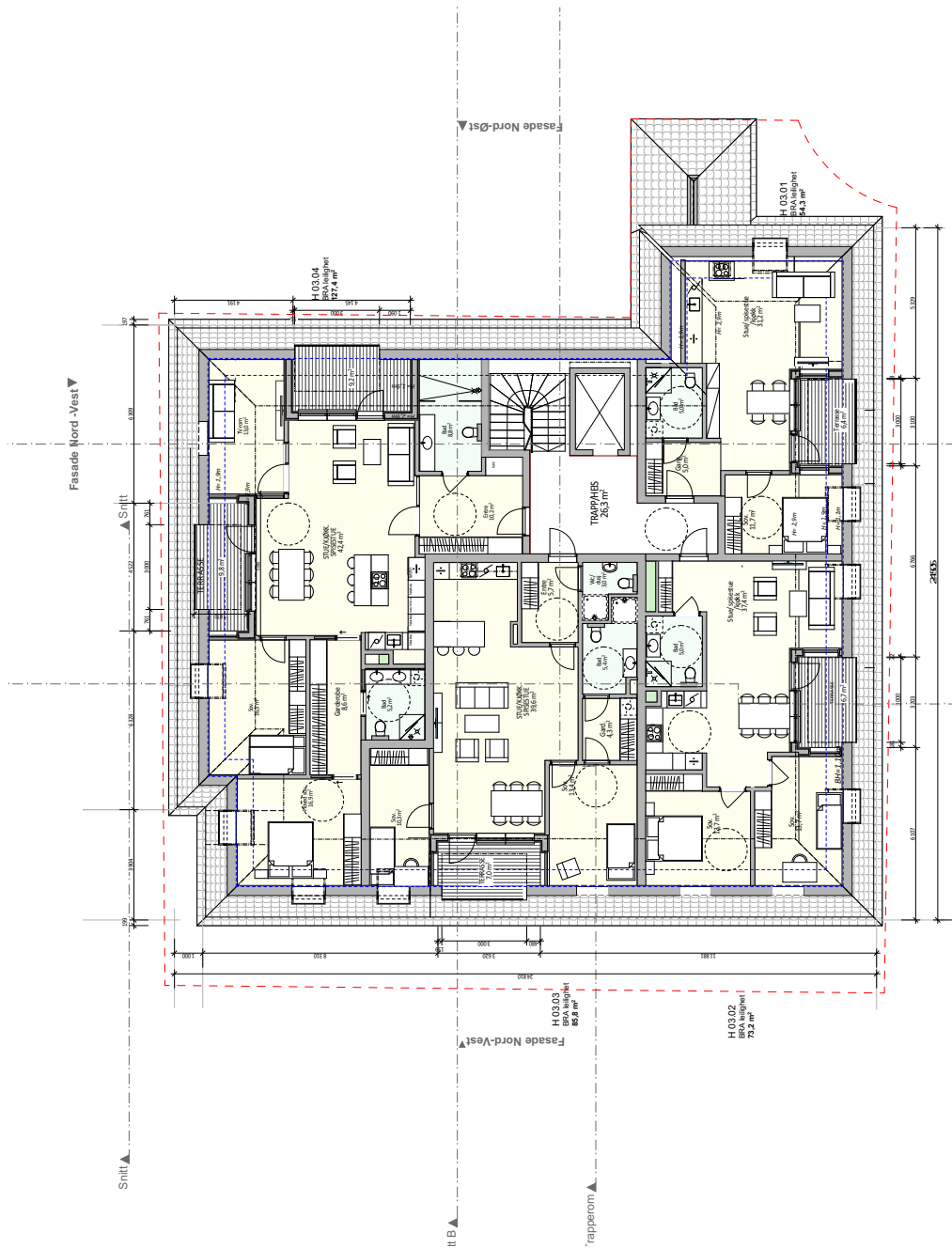
oooOOOooo



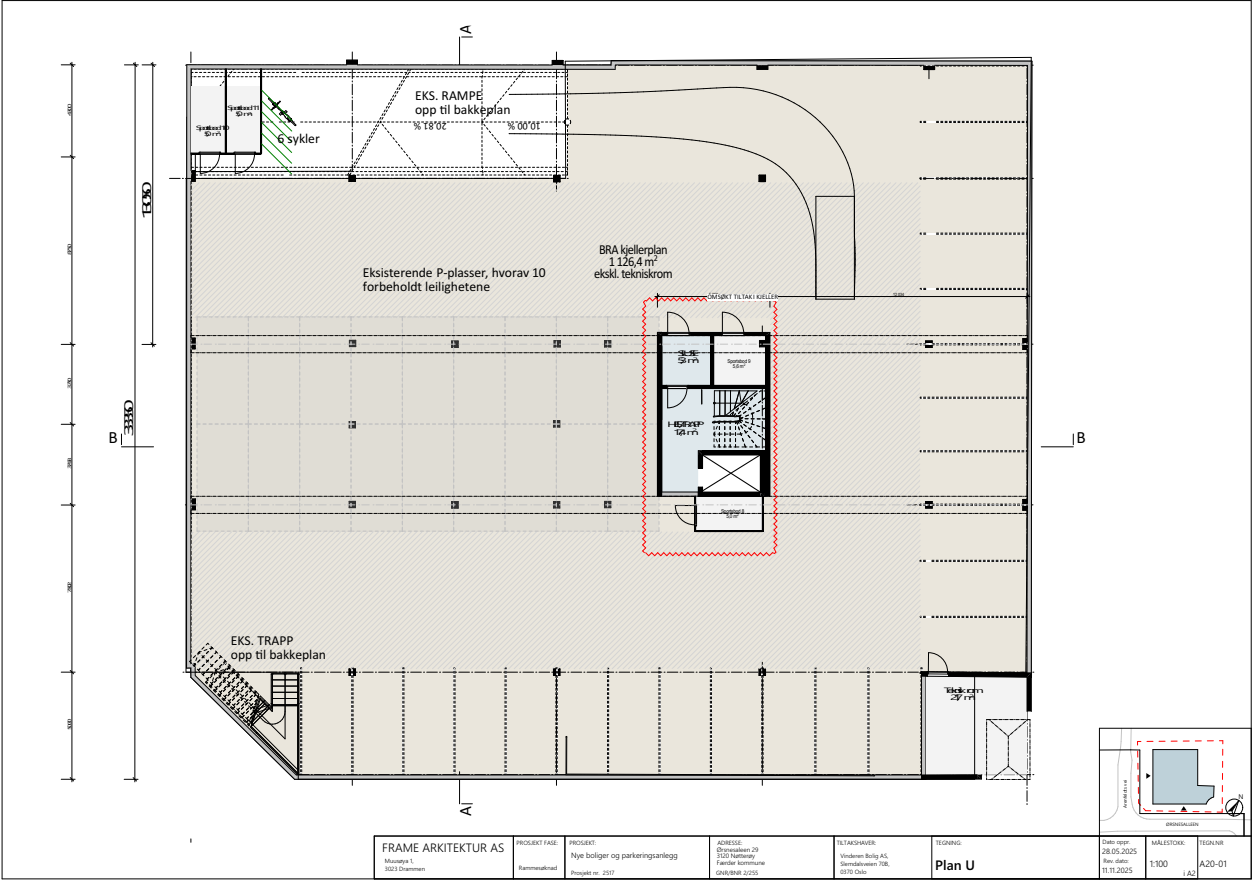
DATE OPP	TEKNA	MALESTOK	TEGN
28.05.2025	1:100	A20-02	
11.11.2025			

ADRESSE	PROSJEKT	PROSJEKT FASE	PROSJEKT FASE
ADRESSE: 320 Nattveien, 0350 Oslo	Nye boliger og parkeringsanlegg	Rammeskit	
ADRESSE: 320 Nattveien, 0350 Oslo	Prosjekt nr. 2397		

TEKNA	TEKNA	TEKNA	TEKNA
Vindens Byg AS	Vindens Byg AS	Vindens Byg AS	Vindens Byg AS
Stensåsveien 108, 0350 Oslo	Stensåsveien 108, 0350 Oslo	Stensåsveien 108, 0350 Oslo	Stensåsveien 108, 0350 Oslo



FRAME ARKITEKTUR AS Kontor 3023 Drammen	PROSJEKT FASE Rammeskitnad	PROSJEKT Nye boliger og parkeringsanlegg Prosjekt nr. 2397	ADRESSE Kontor 3023 Drammen F. øster kommune KONTAKT 2255	TELTAKSHAVE Vindens Bølg AS Semsdalsveien 70B 0250 Oslo	TEGNING: Plan 3	TEKNOLOGI MÅLSTOKK 1:100	Rev. 17.12.25 11.11.2025	A20-04 1A2





TEIE
ALLÈ



Bindende bekreftelse på kjøp - prosjektert bolig

Budgiver har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon og bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave med vedlegg.

Teie Allè. Oppdragsnr. 28251015

Gnr. 2, Bnr. 255, Færder kommune.

Kjøpesum kr.: _____

Beløp med bokstaver: _____

+ omkostninger og ev. andel fellesgjeld iht. salgsoppgave

EVENTUELLE FORBEHOLD

(f.eks. finansiering, salg av egen bolig etc.)

Kjøper er inneforstått 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.

Kjøper plikter å fremlegge tilfredsstillende finansieringsbevis senest 14 dager etter signert kjøpekontrakt

Finansieringsbevis skal betinge at det blir stilt betryggende sikkerhet for selgers forpliktelser iht. kjøpsbetingelser og Bustadoppføringslova av 13. juni 1997. Det kreves at finansieringsbevis er bindende og gjelder frem til ferdigstilling av boligen.

Ved signatur av nærværende bekreftelse på kjøp samtykker kjøperne i at i det tilfelle det er flere kjøpere så kan disse hver for seg gjensidig representere hverandre ved inngivelse av kjøpsbekreftelse, herunder også endringer i forhold til evt. forbehold og frister.

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon: _____ kr. _____

Referanse og tlf.nr. _____ kr. _____

Egenkapital: _____ kr. _____

Total: _____ kr. _____

Jeg ønsker:

☐ uforbindtlig prisvurdering av egen bolig ☐ uforpliktende finansieringstilbud ☐ å tegne HELP boligkjøperforsikring

Kjøper(e)

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

☐ Jeg handler som ledd i næringsvirksomhet, og registrerer bud på vegne av selskap

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Fødselsnr.: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

Postnr: _____ Poststed: _____

E-post: _____

E-post: _____

Tlf: _____

Tlf: _____

Dato: _____ Sign: _____

Dato: _____ Sign: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Bakke Sørvik & Partners Tlf: 33311333 bakkesorvik@partners.no

Salgsoppgaven er opprettet 03.03.2026 og utformet
iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

