

Signaturhagen

NØTTERØY

Salgsoppgave

Oktober 2018

04	Eiendommen fra A-Å
10	Kjøpetilbud
11	Utkast til kjøpekontrakt
22	Utkast til vedtekter
27	Designmanual

Eiendommen fra A-Å

- Bolig under oppføring

Hovedoppdragsnummer

94151680

Ansvarlig megler

Navn: Trond Holsvik, telefon 918 85 195

Tittel: Eiendomsmegler/Daglig leder
DNB Eiendom AS

Adresse: Møllergt. 9, 3111 Tønsberg

Org.nr.: 910 968 955

Fullmektig

Navn: Line Øvergaard, telefon 916 97 758

Tittel: Eiendomsmegler
DNB Eiendom AS

Adresse: Ørsnesalleen 33, 3120 Nøtterøy

Selger/utbygger

Navn: Signaturhagen Nøtterøy AS

Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 Oslo

Org.nr.: 917 010 579

Entreprenør

Navn: Strøm Gundersen Vestfold AS

Adresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 37, 3117 Tønsberg

Org.nr.: 917 994 536

Eiendommen

Eiendommens matrikkel er gnr. 124 bnr. 135 beliggende i Færder kommune. Eiendommen er fradelt og utgjør iht. oppmålingsforretningen ca. 10 000 kvm. Endringer i arealet kan oppstå. Eiendommen vil bli seksjonert og hver seksjon vil bestå av en sameierandel iht. oppdelingsbegjæringen. Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

Eierforhold

Selveier

Beliggenhet

Prosjektet ligger midt i hjertet av Nøtterøy, på Borgheim, kun få minutter fra Teie torv og sentrum og like inntil Nøtterøy Golfbane. I kort avstand fra boligprosjektet ligger alt av servicetilbudet du trenger i hverdagen, bl.a. Rema 1000, og Nøtterøy Bakeri. På Teie torv finnes flere matbutikker, blomsterbutikker, frisører, apotek og vinmonopol.

Kort om prosjektet

Signaturhagen Nøtterøy består av 47 moderne 3- og 4-roms leiligheter fordelt på to og tre etasjers bygg. Størrelsene varierer fra ca. 66 til ca. 95 kvm BRA. Leilighetene bygges rundt en tropiske hage som forlenger sommerens kvaliteter og skaper et ekstra oppholdsrom omgitt av et vakkert og planterikt miljø.

Innhold og standard

Romskjemaet i prospektet beskriver nærmere standard overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

Boder og parkeringsplasser

Det medfølger en sportsbod i parkeringskjeller eller i 3. etg. En parkeringsplass i kjeller er inkludert dersom annet ikke er spesifikt oppgitt. Selger forbeholder seg retten til å bestemme plasseringen av tildelte boder og parkeringsplasser. Ladestasjon for el-bil kan bestilles som tilvalg.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etg. og bodene vil bli. Det kan bli søkt organisert som tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig anlegg utenfor tomtgrense.

Sameiet

Signaturhagen Nøtterøy er planlagt å bestå av ett boligselskap med 47 boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse

med utbyggingen). Den daglige driften vil bli organisert som eierseksjonssameie iht. lov av 16. juni 2017 nr 65, eierseksjonsloven. Hver seksjon utgjør en sameieandel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av sameiets fellesarealer. Det er ikke tillatt å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Sameiet er pliktig til å avholde årlige sameiermøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Sameiets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av sameiermøtet. Hver seksjon har en stemme i sameiermøtet.

Utomhusarealene på området ferdigstilles samtidig med ferdigstilling av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Seksjonering kan ta tid som følge av kommunal saksbehandlings-tid.

Eiendommens faste, løpende kostnader

1) Fellesutgifter

Fellesutgifter vil avhenge av hvilke tjenester sameiet ønsker utført i felles regi, og fordeles iht. vedtektene. Månedlige fellesutgifter er foreløpig stipulert fra ca. kr 2.700,- til kr 3.900,- pr måned for første driftsår, hvor man har lagt til grunn at kommunale avgifter, forsikring på bygget, strøm på fellesarealer, forretningsførsel, vaktmester-tjenester og gartner, snømåking, renhold og drift av fellesarealer herunder basseng, trimrom, tropisk hage og garasje, er inkludert. Endelig budsjett fastsettes på konstituerende sameiermøte og det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter frem mot ferdigstilling. Endringer må påregnes. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i sameiets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på sameierbrøk. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle seksjoner, eller etter forbruk. Selger kan engasjere forretningsfører for sameiet for tre driftsår. Kostnader for dette er tatt inn i budsjett for fellesutgifter. Ved oppstart innbetales et likviditetstilskudd til sameiet.

2) Kommunal eiendomsskatt

Pr. i dag er det ingen eiendomsskatt i Færder kommune, men dette avhenger av politiske prosesser.

Stipulert overtagelse

Forutsatt byggestart 3. kvartal 2018 er forventet ferdigstilling 4. kvartal 2019 til 1. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstilling av Eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulkt-utløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbruker dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Utleie og salg - sameiets aldersklausul

Med unntak av de begrensninger som følger av sameiets vedtekter, husordensreglene og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner, dog slik at leietaker og kjøper må oppfylle den vedtektsfestede aldersklausulen. Ethvert salg av eierseksjoner og garasjeplasser skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier.

Heftelser

Boligen selges fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Tinglyste forpliktelser og rettigheter

Eiendommen er fradelt gnr. 124, bnr. 1, som har en del tinglyste forpliktelser og rettigheter. Ved fradeling fra bnr. 1 til bnr. 135 er disse tinglyste forpliktelser og rettigheter automatisk overført. Servituttene og tinglyste erklæringer anses ikke å inneholde noe som kan få negativ økonomisk betydning for Kjøper. Selger vil for øvrig søke å få servituttene slettet før ferdigstilling.

1912/900416-1/91 19.09.1912

**ERKLÆRING/AVTALE - BESTEMMELSE OM SENKING/
LUKKING AV GRØFT/BEKK/KANAL/ELV**

1920/900329-1/91 16.12.1920

SKJØNN - ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1920/900481-1/91 16.12.1920

OVERSKJØNN

1927/910009-1/91 01.06.1927

ELEKTRISKE KRAFTLINJER

1963/2036-2/91 17.07.1963

**BEST. OM BEBYGGELSE FOR GNR: 124 BNR: 38 RETT
TIL Å BYGGE INNTIL FELLES GRENSE I EN AVSTAND
PÅ 2 M**

1969/3580-1/91 19.08.1969

**ERKLÆRING/AVTALE - REGULERING AV AREAL I
FORBINDELSE MED VEGGRUNN/JERNBANEGRUNN**

1972/993-1/91 29.02.1972

ERKLÆRING AVTALE - AVSKJÆRENDE KLOAKKLEDNING OG PUMPESTASJONER, ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER

1977/2570-1/91 10.05.1977

ELEKTRISKE KRAFTLINJER - BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.M.

1989/1991-1/91 08.02.1989

ERKLÆRING/AVTALE - BESTEMMELSE OM TRAFOSTASJON/KIOSK

I forbindelse med kommunalt krav om etablering av ny områdelekeplass på eiendommen, vil det etter etablering bli tinglyst en heftelse om at sameiet har vedlikeholdsansvar for denne. Forpliktelser vil også være forankret i vedtektene.

Forholdet til endelige offentlige planer

Det er to overordnede planer for planområdet; kommuneplanens arealdel 2015-2027 og kommunedelplanen for Borgheim Sentrum. Kommuneplanen 2015-2027 (vedtatt 17.06.2015) gjelder foran tidligere vedtatte kommunedelplaner.

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel 2015-2027 er området primært avsatt til "kombinert bebyggelse og anleggsformål, fremtidig" med hensynssone "bevaring kulturmiljø", mens det for øvrige deler av planen er avsatt til dels: boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, andre typer bebyggelse og anlegg, sentrumsformål, både nåværende og fremtidig og LNF (landbruks-, natur- og friluftsområde).

Detaljreguleringsplan (plannr. 2015005) for området ble stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold oktober 2016. En mindre vesentlig endring ble vedtatt av Nøtterøy kommune desember 2017. Boligprosjektet er i samsvar med reguleringsplanen. Rammetillatelse for prosjektet ble gitt av Færder kommune 17.09.2018.

Skolekrets

Herstad skolekrets med Herstad barneskole og Borgheim ungdomsskole.

Kjøpesum

Det vises til vedlagte prisliste. Det tas forbehold om at prislisten kan bli endret i salgsperioden. Selger står fritt til å endre priser på usolgte leiligheter og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg også retten til å akseptere eller avvise ethvert kjøpetilbud. Ved flere interessenter til samme objekt ved salgsstart for prosjektet vil det budrunde bli iverksatt.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:
Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi

Tinglysningsgebyr for skjøte/hjemmelsdokument kr 525,-
Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 697,-
(inkl. attestgebyr kr 125,-)
Å konto innbetaling til sameiet kr 7.000,-

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes sameiet. Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være kr 2 276,- pr. kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet, samt forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan og garantier

10 % av kjøpesum forfaller ved kontraktsinngåelse. 20 % dersom kjøper er å regne som profesjonell, herunder kjøp under eget aksjeselskap. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova § 47.

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen en garanti frem til overtakelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene nedenfor er frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12.

Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

Garantien skal utstedes som samlegaranti for kjøperne i prosjektet, eller personlig til hver enkelt kjøper. Det vises for øvrig til bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Meglers vederlag (betales av oppdragsgiver)

Meglers vederlag er avtalt til kr 35.000,- inkl. mva. pr enhet. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 31.250,- inkl. mva. i tilretteleggingsgebyr, samt Oppgjørshonorar: Kr. 4.000,- pr enhet.

Utlegg (betales av oppdragsgiver)

Selger dekker følgende utlegg til megler:
Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, evt.

forretningsfører mv.: Ca. kr. 2.500,-
Selgers tinglyskostnader: Kr. 525,-

Grunnboksutskrift kr 172,- pr utskrift
Firmaattest kr 77,- pr utskrift

Kostnader ved avbestillinger

Kjøp etter Bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Energimerking

Energimerking av boligen skal utføres av selger og må foreligge for å få utstedt ferdigattest.

Fremdrift og Selgers forbehold

Leilighetene planlegges ferdigstilt 4. kvartal 2019 til 1. kvartal 2020, (ref. punkt om overtakelse ovenfor) med følgende forbehold:

- At 60 % av leilighetenes verdi er solgt innen 31.12.2018
- Det ikke inntreer uforutsette forhold som hindrer eller vesentlig vanskeliggjør gjennomføringen av prosjektet, jf. prinsipp om force majeure i bustadoppføringslova §§ 11 og 35
- Ramme- og Igangsettingstillatelse og andre nødvendige offentlige tillatelser er gitt
- Tilfredsstillende finansiering og beslutning om igangsetting fra styret i Signaturhagens Nøtterøy AS

Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser en garanti frem til overtakelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene ovenfor er frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende og ikke har varslet byggestart innen 31.12.2018, kan partene fri seg fra kontrakten. I så fall bortfaller eventuelt inngått kjøpsavtale, hvoretter Selger tilbakefører alle innbetalinger foretatt av Kjøper inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, nabo-forhold eller forhold pålagt av myndighetene.

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping

i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved eventuelt videresalg av kjøpekontrakten før ferdigstilling skal det betales et honorar til selger pålydende NOK 25 000 inkl. mva. for merarbeid ved slik transport.

Selger forbeholder seg rett til endring av prislister uten varsel på usolgte boliger. Ved salgsoppstart vil budrunde bli iverksatt ved konkurrerende interesse for samme bolig.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkerings-plasser. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger må rette seg etter eventuelle offentlige pålegg i byggesaken. Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende vedlegg:

- 1) Prislister
- 2) Leveransebeskrivelse i prospekt pr. 16.10.18
- 3) Romskjema i prospekt pr. 16.10.18
- 4) Plantegning i prospekt pr. 16.10.18
- 5) Utkast til vedtekter
- 6) Utkast til sameiebudsjet
- 7) Selgers prospekt forøvrig

Ved avvik mellom informasjon gjelder dokumentene i den rekkefølge som er nevnt over. Lovpålagte opplysninger om eendommen er ufullstendig uten alle vedlegg.

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet er sist revidert dato: 16.10.18

Viktig informasjon

Lovverket

Kjøpet reguleres av Lov om avtale med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (Bustadoppføringslova) 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer blant annet at kjøper har krav på garantier iht. Bustadoppføringslova § 12.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. Bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova.

Formuesverdi

Eiendommens formuesverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. Se nærmere info på www.skatteetaten.no.

Tilvalg og endringer

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslova § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og kjøper har krav til tilvalg/ending som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

Iht. Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Reelle rettighetshavere skal også kartlegges. Dersom partene ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon kan megler ikke etablere kundeforhold. Er det mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling, eller forhold som rammes av straffeloven §§ 131 til 136A kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre.

Kjøper oppfordres til å innbetale den del av kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Bebyggelsens arealer

Arealer pr bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt hhv. som bruksareal(BRA) som er arealet innenfor boligens yttervegger inklusive evt. boder, samt P-ROM som er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefaler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar. Kjøper er innforstått med at ferdigattest vil kunne foreligge noe tid etter overtakelse.

Finansiering

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kundefrådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel.

DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpstilbud:

Alle kjøpstilbud til fastpris og budrelatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om bud som ikke er gitt skriftlig. Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.

Kjøpstilbudet skal inngis på Signaturhagen Nøtterøy sitt budskjema påført din signatur.

Samtidig med at du legger inn kjøpstilbud, må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du sender kopi av gyldig legitimasjon (dvs. bankkort, pass eller førerkort) til megler sammen med ditt kjøpstilbud, eller du viser legitimasjon til megler direkte. Førerkort anbefales dersom du sender legitimasjon via SMS eller mail.

Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne skjemaet og legitimere seg. Du kan velge mellom følgende når du skal sende bud: Innlevere direkte til megler, per e-post eller per SMS. E-postadressen og telefonnummer til det aktuelle kontoret finner du i salgsoppgaven.

Kjøpstilbud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag. Du har selv risikoen for at ditt kjøpstilbud kommer frem til megler. Megler vil straks dette er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megler for å sjekke om kjøpstilbudet er mottatt.

Selger vil gi sin aksept av kjøpstilbudet skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten videre til budgiver.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpstilbud med forbehold bli akseptert av Selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpstilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og Selger etter budaksept.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpstilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.



Kjøpetilbud i prosjektet Signaturhagen Nøtterøy

Sendes til DNB Eiendom: trond.holsvik@dnbeiendom.no

OPDRAGSNUMMER:	94151680		
PROSJEKT:	Signaturhagen Nøtterøy, gnr. 124, bnr. 135 i Færder kommune		
BOLIG/LEILIGHETSNR.:			
OPDRAGSANSVARLIG:	Trond Holsvik	MOBIL:	918 85 195
UNDERTEGNEDE 1:		FØDSELSDATO:	
UNDERTEGNEDE 2:		FØDSELSDATO:	
ADRESSE:		POSTNR./STED:	
E-POST 1:		E-POST 2:	
TLF 1:	TLF 2:	HJEM:	

JEG/VI GIR MED DETTE BINDEND BUD PÅ EIENDOMMEN TIL FØLGENDE FAST PRIS:

Kr. _____ - kroner _____ 00/100 med tillegg av omkostninger, jfr. prisliste. Budet inngis iht. salgsvilkår som beskrevet i prosjektbeskrivelse, salgsprospekt samt prisliste og informasjon om budrunde.

BETALINGSPLAN:

10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse

20 % dersom kjøper er å anse som profesjonell.

NB! Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan stilles forutsetning om pant i ny eiendom ved overføring av beløpet.

Resterende del av kjøpesum samt alle omkostninger innbetales før overtagelse.

Referanseperson og tlf. nr.:

LÅNGIVER:		KR.:	
LÅNGIVER:		KR.:	
EGENKAPITAL:		KR.:	

EVENTUELLE FORBEHOLD/FORUTSETNINGER:

Budet gjelder til og med den _____ kl. _____.

Dersom ikke annet er oppgitt gjelder budet til kl. 15.00 en uke etter at megler mottok budet.

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

Undertegnede budgivere (hvis flere) gir hverandre gjensidig representasjonsfullmakt. Dette innebærer at megler kan forholde seg til hvem som helst av oss med tanke på informasjon om bud, endringer i bud fra vår side samt informasjon om avslag eller aksept.

Sted/ dato

Budgiverens underskrift

Budgiverens underskrift

KOPI AV
LEGITIMASJONKOPI AV
LEGITIMASJON



KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON - FORBRUKERKJØP

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Signaturhagen Nøtterøy AS
c/o Signaturhagen Bolig AS
Wergelandsveien 7
0167 Oslo

Org nr: 917 010 579

Epost: post@signaturhagen.no

som Selger

og

XXX

Fnr.:

Tlf:
Mobil:
E-post:

som Kjøper.

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av eierseksjon under oppføring.

Denne kjøpekontrakt er inngått under den forutsetning at Kjøper er å anse som forbruker, det vil si en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr buofl § 2. Dersom denne kjøpsavtale er inngått med en fysisk kjøper som ikke kan anses for å være forbruker, reguleres avtaleforholdet av reglene i lov om avhending av fast eiendom. De bestemmelser i nærværende kontrakt som gir Kjøper rettigheter som følger av preseptorisk forbrukervernlovgivning, gjelder ikke dersom Kjøper ikke er å anse som forbruker.

For eksempel vil en fysisk person som i skattemessig sammenheng anses som næringsdrivende på grunn av eierskap i eiendom, ikke anses som forbruker. Enhver form for selskap er per definisjon ikke forbruker.

Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, Bustadoppføringslova (buofl), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen gnr. 124, bnr. 135 i Færder kommune. Planlagt bebyggelse vil totalt bestå av 47 leiligheter og kalles prosjektet Signaturhagen Nøtterøy. Eiendommen vil bli seksjonert. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller endre bolig sammensetningen (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles).
- 1.3 Hjemmelshaver til eiendommen er: Fredrik Svalastoga Ågard. Selger opererer med generalfullmakt til å disponere over eiendommen.
- 1.4 Seksjonsnummer, samt adresse tildeles senere.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. i bygg på gnr. 124, bnr. 135 i Færder kommune samt ideell andel av sameiets fellesareal.
- 2.2 Det blir etablert parkeringsanlegg med 48 garasjeplasser i kjeller samt 15 plasser på terreng.

Garasjeplass medfølger dersom ikke annet er spesielt avtalt.

Garasjeanlegget vil enten bli organisert som næringsseksjon, hvor kjøper av garasjeplass(er) vil få hjemmel til en ideell andel tilsvarende antall kjøpte p-plasser, samt vedtektsfestet rett til bruk av definert(e) parkeringsplass(er). Alternativt vil garasjeplasser bli seksjonert som tilleggsdel til boligseksjonene. Selger står fritt til å velge blant godkjente modeller. Fordeling av driftskostnader tilknyttet garasjeanlegget avhenger av den organiseringsmodell som velges.

Selger disponerer de til enhver tid usolgte parkeringsplasser.

- 2.3 Det medfølger 1 sportsbod til hver leilighet. Denne seksjoneres som tilleggsdel til boligseksjonen, eventuelt etableres bodareal som seksjoneres som næringsareal hvor hver seksjonseier har hjemmel til en ideell andel, samt vedtektsfestet rett til bruk av en definert bod.
- 2.4 I de tilfeller hvor det med seksjonen medfølger balkong/terrasse eller uteplass på bakkeplan, vil dette bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet. Selger står imidlertid fritt til å gjøre justeringer i dette frem til overtagelse så lenge dette ikke vesentlig reduserer kvaliteten på leveransen tilknyttet den enkelte seksjon.

- 2.5 Den samlede ytelse som overdras Kjøper er heretter kalt Eiendommen.

3 MEGLER

- 3.1 DNB Eiendom AS v. Trond Holsvik er valgt som Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 4.1 Salgsoppgave «Eiendommen fra A til Å» pr. 16.10.18
- 4.2 Prislister med kjøpsbetingelser
- 4.3 Leveransebeskrivelse 16.10.18, i prospekt
- 4.4 Romskjema, i prospekt fra 16.10.18
- 4.5 Plantegning, i prospekt pr. 16.10.18

- 4.6 Utkast til Vedtekter for Sameiet Signaturhagen Nøtterøy
- 4.7 Foreløpig utomhusplan, i prospekt
- 4.8 Selgers prospekt for øvrig

4.1 .

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt og foreløpig utomhusplan er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer, arealer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1 Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert 15.06.2016
- 5.2 Utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 124, bnr. 135

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr Kroner: med bokstaver 00/100 inkl. mva.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5% av andel tomtkostnad/kjøpesum	Kr	,00
Tinglysingsgebyr for panterettsdokument med attest	Kr	,00
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	00
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr ,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Kjøper og Selger eller den Selger utpeker. Betalingstidspunkt for tilleggsbestillinger vil følge av tilvalgsavtalen – enten ved bestilling, delbetaling underveis eller ved overtagelse. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales uoppfordret på følgende måte:

10 % betales med grunnlag i faktura fra Megler	Kr	,00
--	----	-----

ved kontraktsinngåelse		
Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00 dagen før overtagelse	Kr	,00

- 7.2 Kjøpers innbetaling av de første 10% skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Påløpte renter tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl § 47. I forbindelse med Kjøpekontraktens underskrift, eller så snart Selgers forbehold jfr Kjøpekontraktens pkt 19.1 er løftet, skal det utstedes garanti for rett oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl § 12.
- 7.3 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jfr buofl § 47), se pkt 10.4. Minst en tiendedel av vederlaget skal imidlertid stå igjen på klientkonto frem til overtagelsen jfr buofl. § 47, 1.ledd c.
- 7.4 DNB Eiendom AS er valgt som oppgjørsmegler for prosjektet. Begge parter gir DNB Eiendom AS fullmakt til å foreta oppgjør.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. [****] med KID-nummer: stilet til: DNB Eiendom AS
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto eller på Meglers kontor.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger hvis kjøpesummen ikke er disponibel i sin helhet hos megler innen de frister som fremkommer av denne kontrakt. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtagelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jfr buofl § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jfr tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jfr buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige og senest i forbindelse med overtagelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler/oppgjørsmegler DNB Eiendom AS inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtagelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på meglers konto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 24, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser med overskjøting som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at fradeling/sammenføyning/seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Dersom evt fradeling og seksjonering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Obligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og skal slettes så snart oppgjør og overskjøting er gjennomført. Obligasjonen skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter denne Kjøpekontrakten en garanti frem til overtakelse eller tilsvarende fra finansinstitusjon straks etter at forbeholdene jf. Kjøpekontraktens pkt 19.1 er frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12. Garantibeløpet og garantiens varighet skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravene i bustadoppføringslova § 12. På kontraktstidspunktet innebærer minstekravene at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. Videre innebærer minstekravene at det for krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal stilles garanti tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf pkt 7.3 og buofl § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, og Kjøpers bank dersom innbetalingen er lånefinansiert. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSER

- 11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. pant eller utlegg).

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert ____ og har gjort seg kjent med denne, jf pkt 5, vedlegg 5.2. Kjøper overtar de servitutter som er tinglyst på eiendommen, slik disse fremkommer av grunnboken.

- 11.2 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet, samt tidligere og videre utbygging. Det vil i denne forbindelse bl.a. kunne bli tinglyst nødvendige erklæringer om adkomst, herunder drift- og vedlikeholdsansvar, vann og avløp etc. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Dette er et prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen, jf buofl § 9, tredje ledd. Selger står fritt til å velge å akseptere slike tilleggsbestillinger.
- 12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Betalingstidspunkt følger av tilvalgsavtalen. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf buofl § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf pkt 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet og verdi, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Forutsatt byggestart 3. kvartal 2018 er forventet ferdigstillelse 4. kvartal 2019 til 1. kvartal 2020, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.
- 13.2 Når Selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.
- 13.3 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til avtalt overtagelsestidspunkt ihht. pkt. 13.2 og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt 13.4 og 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf buofl §§ 11 og 43.

- 13.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf buofl § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAGELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) samt midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtagelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtagelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre valgt på ekstraordinært sameiemøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte seksjoner.
- 15.3 Under overtagelsesforretningene skal Selger påse at det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (hhv sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtagelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtagelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl § 49. Krav om tilbakehold/deponering som er kjent på overtagelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtagelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtagelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtagelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf buofl § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf buofl §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i bygget og i området etter overtagelse.
- 15.9 Eiendommen står fra dato for overtagelse for Kjøpers regning og risiko i et hvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtagelse.

- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføringer som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen, men Kjøper er kjent med at denne ikke vil foreligge før lang tid etter overtagelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Kjøper må skriftlig reklamere til Selger eller den Selger utpeker så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som er eller burde være synlige ved overtagelse. Kjøper må skriftlig reklamere innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangler som ikke er eller burde vært oppdaget ved overtagelse.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf buofl § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtagelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf buofl § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.2 Videre salg av denne kontraktsposisjon aksepteres på følgende vilkår;

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtagelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Det anbefales at DNB Eiendom AS v. Trond Holsvik forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 25.000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger. Overdragelsen av Kjøpekontrakten skal godkjennes av Selger og kan bare avslås med saklig grunn. Det er en forutsetning for videresalg at Selgers transportkontrakt benyttes. Transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

- 18.4 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtagelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått Kjøpekontrakt frem til 31.12 2018 dersom ikke 60 % av seksjonene regnet i verdi er solgt, tilfredsstillende finansiering ikke oppnås, samt at selgers styre har besluttet byggestart. Videre kan Selger kansellere dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis innen samme frist. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kansellering ikke har skjedd innen 31.12 2018, anses forbeholdet bortfalt og Kjøpekontrakten er endelig. Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdig forsikret av Selger fra byggestart og frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jfr. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf buofl § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Denne forsikring må ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen manns eiendom, jf punkt 2.3, 1. setning.

21 ETABLERING AV SAMEIE

- 21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65. Kjøper har rett og plikt til å følge loven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.
- 21.2 Signaturhagen Nøtterøy er et bokonsept spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er det derfor

knyttet til en aldersbestemmelse til eierskapet i sameiet ved at eldste beboer i husstanden må være 50 år eller eldre, og ikke ha hjemmeboende barn (aldersklausul). Kjøper er kjent med at denne bestemmelsen også gjelder ved videresalg og eventuell utleie. Aldersklausulen skal sikres ved at fremtidige overdragelser/utleie må godkjennes av styret i sameiet. Sameiets styre kan dispensere fra aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra aldersklausulen på fritt grunnlag.

- 21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det påhviler alle eiere felles solidarisk drift og vedlikeholdsansvar for fellesarealer. Ved overtagelse betales det et a konto beløp til likviditetsoppstart av sameiet.
- 21.4 For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til overtagelse og ekstraordinært sameiermøte. Selger innkaller til ekstraordinært sameiermøte ca 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til sameiet. Selger vil kunne være eier og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.
- 21.5 For at sameiet skal være i drift ved overtagelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning.
- 21.6 Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Eiendommen i henhold til eierseksjonsloven, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor sameiet.
- 21.7 Etter at sameiet er etablert, skal Selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.8 Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier. Selger kan også justere størrelsen på de enkelte sameier i forhold til hva som er hensiktsmessig i forhold til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.
- 21.9 Dersom det blir flere enn ett sameie vil hvert enkelt fremtidig byggetrinn eller salgstrinn bli et sameie. Sameiet etableres som egen eiendom med eget bruksnummer. I slike tilfelle blir det etablert gjennomgående bestemmelser, tinglyst på de enkelte byggetrinn om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, veier, ledninger og øvrige fellestiltak. Kjøper aksepterer dette og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 21.10 Dersom det opprettes mer enn ett sameie kan det tinglyses erklæringer som gir andre sameiere adkomst- og bruksrett til gangveiene og lekeområder på øvrige boligsameiers eiendom. Det vil også bli tinglyst bruksrettigheter til boder og parkeringsplasser i garasjekjeller som flere sameier vil eie i fellesskap.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 23.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

23 E-POST KOMMUNIKASJON

- 24.1 Partene er enige om at e-post kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf buofl § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf pkt 4 og 5 og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, m.v som ikke er tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtagelsesforretningen.

, den

Selger:

Kjøper:

For Signaturhagen Nøtterøy AS
jf fullmakt/firmaattest

-Utkast-

Vedtekter for sameiet Signaturhagen Nøtterøy

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Signaturhagen Nøtterøy og er eier av nr. 124 bnr. 315 i Færder kommune. Sameiet opprettes ved oppdelingsbegjæring som tinglyses.

Signaturhagen Nøtterøy AS ("Utbygger") står for oppføringen og tilretteleggingen av Sameiet Signaturhagen Nøtterøy. Boligprosjektet er spesielt utviklet for aktive voksne som verdsetter fleksibilitet, trivsel og trygghet etter at barna har forlatt redet. For å sikre bomiljøet er derfor Sameiet Signaturhagen Nøtterøy aldersklausulert, og det kan ytes særskilte tjenester og funksjoner. I den forbindelse har Utbygger enkelte særlige rettigheter i sameiets eiendom slik at konseptet med tjenester og funksjoner kan ivaretas til det beste for alle sameierne.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten i Færder kommune ligger i sameie mellom eierne (også omtalt som "seksjonseiere"/"sameiere") av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Sameiet består totalt av 47 boligseksjoner/bruksenheter. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter (hoveddeler og tilleggsdeler), er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen og aldersbegrensning

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold, og ved salg og utleie må også kjøper og leietager oppfylle Aldersklausulen som er nærmere spesifisert nedenfor.

Eldste sameier og/eller husstandsmedlem skal være minst 50 år, og ikke ha hjemmeboende barn («Aldersklausul»).

Sameiets styre kan dispensere fra Aldersklausulen når spesielle grunner tilsier det. For usolgte seksjoner har også Utbygger muligheten til å dispensere fra Aldersklausulen på fritt grunnlag.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, og det er i den sammenheng utarbeidet en instruks, ("Designmanual") som sameierne plikter å følge både hva gjelder egne balkonger/terrasser/uteområder og fellesareal. Designmanualen er inntatt som vedlegg 1 til disse vedtekter og er bindende for alle sameierne.

Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenheter og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 Dyrehold

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

2.3.3 Midlertidig bruksrett til fellesareal

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes, hvis ikke gjelder lovens regler.

Dette gjelder ikke bruk av atkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for sameierne i felleskap og/eller allmennheten.

2.3.4 Lekeplass

På sameiets eiendom er det etablert en lekeplass som i henhold til Reguleringsbestemmelsenes § 5.5 for området skal være allmenn tilgjengelig.

Sameiet plikter å vedlikeholde lekeområdene.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheter, herunder også inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har ikke anledning til å tørke tøy, henge opp tepper, blomsterkasser og annet utstyr på svalganger og balkonger som vender mot sameiets innvendige fellesområder. Svalganger kan ikke blokkeres med møbler eller annet. Balkongene skal for øvrig være ryddige og representative til enhver tid. For øvrig gjelder Designmanualen og husordensreglene.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

3.3 Garasjeanlegget

Garasjeanlegget er seksjonert som fellesareal. Den enkelte biloppstillingsplass vil bli tillagt seksjonene som tilleggsdel.

Garasjeanlegget har et visst antall garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede ("HC-plasser"). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for seksjonseiere med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelse. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Slik tilgjengelighet sikres ved at styret ved dokumentert behov for HC-plass kan gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede mot at vedkommende stiller sin opprinnelige plass til disposisjon for sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte, og det er ikke

nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Rettigheter og plikter i henhold til vedtekter og eventuelt ordensregler gjelder tilsvarende. Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Det monteres el-opplegg for lading av el-biler som tilvalg. For senere opplegg må det søkes styret, og det forutsettes at anlegget tåler senere etableringer. Seksjonseieren må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Utbygger har vederlagsfri disposisjonsrett til usolgte plasser inntil disse er solgt mot å betale vanlige felleskostnader som til enhver tid gjelder for garasjeplasser.

Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering av sameiet ved endret organisering på grunn av HC-plasser, eller for å kunne realisere utbyggingen og organiseringen av sameiet som forutsatt.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som forsikringer, kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer, lys/oppvarming av fellesarealer, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Kostnader til oppvarming og varmt og kaldt tappevann til den enkelte seksjon betales med et a-konto beløp som avregnes etter målt forbruk.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte sameier direkte.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget så som garasjeport, renhold av garasjelegget, andel av fellesstrøm og varme fordeles likt pr garasjeplass. For usolgte parkeringsplasser skal Utbygger dekke felleskostnadene pr. garasjeplass frem til salg.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

6. SAMEIERMØTET

6.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styre-medlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Sameiet skal tilstrebe å ha en rullering på styremedlemmene.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 eller § 39.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, annen solbeskyttelse, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og annet som påvirker bebyggelsens eksteriør skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet, inntatt i Designmanualen. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret, og Designmanualen må følges.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en

følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven og vedtektene anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Utbygger og deres representanter har rett på tilgang til sameiets fellesarealer i forbindelse med tjenestene som tilbys sameierne. Denne rett gjelder frem til Utbygger bekrefter at den kan bortfalle.

Vedlegg 1: Designmanual

Signaturhagen

Designmanual Signaturhagen Nøtterøy

Designmanualen er utarbeidet for å sikre et helhetlig design og uttrykk for sameiet, samt å sikre kvaliteten på Signaturhagen som bokonsept. Manualen gjelder innvendige private terrasser inn mot den tropiske hagen og for fellesterrassen på bakkeplan og skal være en veileder for styret i sameiet og for sameierne slik at området fremstår enhetlig og harmonisk utad. I tillegg gjelder designmanualen hver enkelt terrasse/balkong når det kommer til bruk av markiser, parasoller og screens/solskjerming, belysning og rekkverk.

Styret har kompetanse til å følge opp Designmanualen og brudd på denne vil være i strid med sameiets vedtekter og eierseksjonsloven.

Beplantning

Beplantningen av fellesareal skal følge plantelisten, og den til enhver tid gjeldende forvaltningsplan for Signaturhagen Nøtterøy. Private planter og blomster til bruk innvendig skal godkjennes av sameiets gartner for den tropiske hagen.

Beplantningen skal skjøttes gartnerfaglig på en god måte slik at den fremstår som frodig og livskraftig til enhver tid. Visne plantedeler skal fjernes, og døde planter skal erstattes omgående. Styret i sameiet er ansvarlig for beplantningen i fellesarealene.

Terrasserekkverk

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser, tepper og annet på terrasserekkverk i sameiet. Beplantning skal være plassert på gulvet. Det er heller ikke tillatt å tørke tøy på rekkverk.

Flagg skal kun benyttes på offentlige høytidsdager.

Møbler, parasoller m.m.

Manualen gjelder løse og fastmonterte møbler på fellesarealene, innvendig og utvendig. Dersom det skal suppleres med nye faste benker skal disse være maken til dem som allerede er montert. Benkene må ikke nødvendigvis ha nøyaktig samme mål, og det kan lages avlange benker etter samme prinsipp. Supplering eller utskiftning av møbler til innvendige fellesarealer skal følge samme form og funksjon, og være i tråd med bokonseptet til Signaturhagen.

Solsenger, søppelkasser, stoler og bord mv skal være av type

Det anbefales at løse møbler er tunge og stabile nok til ikke å blåse rundt. Det gjelder spesielt for parasoller på fellesterrassen på bakkeplan. Parasoller skal ha samme farge som markisene på alle terrasser i sameiet.

Markiser

Markiser skal ikke strekkes ut over vegglivet (fasaden), dvs. de skal plasseres innenfor egen eiendom (innenfor ytterkant av terrassen/balkongen).

Utvendige markiser kan festes over vindu på terrassene. Markisen skal utstyres med vindautomatikk iht. krav fra Utbygger. Dette gir en mer robust løsning ved kraftige, plutselige vindkast.

Det skal benyttes samme type duk både når det gjelder farge og kvalitet på alle markisene. Seksjonseierne kan ut fra dette selv velge den markisetype som passer best for deres seksjoner.

Farge på metalleder til markiser skal være samme som omramming rundt vinduer, fargekode: (spesifiseres senere)

Parasoller på alle terrasser skal ha samme farge som markisene.

Plantekasser

Dersom det skal suppleres med ytterligere plantekasser i fellesareal, kan disse bygges av galvanisert stål eller tre etter samme tegninger som de som allerede er montert.

Det skal også på innvendige terrasser mot den tropiske hagen benyttes tilsvarende plantekasser. Det er ikke tillatt med egne typer plantekasser.

Belysning

Det er montert belysning av type på fellesarealene og på utvendige og innvendige fasader. Det er ikke tillatt å foreta endringer i belysningen, ei heller supplere med andre eller ytterligere lyskilder uten at det er vedtatt som en samlet plan i styret og sameiermøtet.

Det er kun tillatt å henge juletrelys i vanlig lys/gul farge på utvendig terrasserekkeverk, uten blinking, og kun i perioden 1.12 til 31.1. Det samme gjelder juletre og tilsvarende. Bestemmelsen gjelder alle terrasser og utvendige og innvendige fasader.

Terrassedekker

Ved behov for å feste møbler eller lignende i terrassedekket, må det så langt mulig festes i treplatingen og ikke i betongen. Dette på grunn av at det under betongen finnes en vanntett membran som ikke må punkteres.

Alle nye terrassedekker skal være av samme type som de som allerede er levert.

Alle sameiere er forpliktet til å følge leverandørens vedlikeholdsanvisninger for aktuelle produkter og elementer.

Signaturhagen Bolig AS har rett til å kunne justere gjeldende Designmanual i dialog med styret i sameiet. Dersom det skulle være avvik fra gjeldende manual, har Signaturhagen Bolig sammen med styret i sameiet, rett til å kunne fjerne elementer som er i strid med manualen.

NOTE: Designmalen er ikke endelig, og vil bli spesifisert nærmere på farge- og produktnivå på et senere tidspunkt. Den vises imidlertid hvilke elementer som blir ansett som vesentlig for å opprettholde et enhetlig uttrykk for prosjektet.

Egne notater

notteroy.signaturhagen.no