



RØRESTRAND PARK

www.rørestrandpark.no





Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme



INNHold

Det rette fotavtrykket	side	4
Mer enn et sted å bo	side	6
Hus som gjenspeiler området	side	8
Om prosjektet	side	10
Nabolagsprofil	side	14
Etasjeplaner	side	18
Garasjeplan	side	19
Utomhusplan	side	21
Plantegninger	side	24
Terrengsnitt	side	42
Leveransebeskrivelse	side	43
Romskjema	side	44
Meglerinformasjon	side	47
Vedtekter	side	53
Meglerne	side	58

ET BOLIGPROSJEKT MED DET RETTE FOTAVTRYKKET

Endelig kan vi si velkommen til Rørestrand Park! Første byggetrinn markerer en ny start. Målet har hele tiden vært å skape noe som går godt sammen med omgivelsene og som bidrar til å ta vare på områdene rundt. Ambisjonen er å sette et godt og riktig fotavtrykk i tråd med både omgivelsene og historien.

FRA PAPPHYLSE TIL BOLIGER

Tomten hvor Rørestrand Park skal bygges er en viktig del av både lokal og nasjonal industrihistorie. Tomten kom inn i familien Holts eie i 1970 da eieren av bedriften Sapi AS, Kristen Holt, fikk kjøpt den cirka 30 mål store tomten på Rørestrand av daværende Borre kommune. Sapi, som produserte papphylser innen et variert bruksområde, ble på 70- og 80-tallet en viktig arbeidsplass i kommunen med nær 50 medarbeidere på det meste.

Høsten 1984 ble Sapi solgt til amerikanske Sonoco – verdens største produsent av papphylser. Samtidig opprettes Rørestrand Eiendom som eier av industrihallen og tilhørende tomtearealer. Allerede tidlig på 80-tallet var det planer om boligutvikling øst for industrihallen ned mot vannet. Som resten av tomten var denne delen regulert til industriformål og planene ble derfor ikke realisert.

Rørestrand Eiendom har alltid ment at dette flotte området egner seg bedre til boliger enn til industri. Det var derfor en milepæl da Horten kommune i 2015 regulerte hele området til boligformål.



KVALITETER SOM SKINNER IGJENNOM

Rørestrand Park ligger i den sørlige enden av Horten med gangavstand til skole, barnehage, bensinstasjon, matforretninger, bussholdeplass, bowling og Horten sentrum. Prosjektet har en landlig beliggenhet, men er likevel bare noen minutter fra Horten sentrum som du enkelt kan komme deg til med bil, buss, sykkel eller via gangvei. Den gamle jernbanen fra Skoppum til Horten er gjort om til sykkelsti og starter rett på oversiden av Rørestrand Park. Med Hortens bredeste sykkelsti som en av de nærmeste naboene, er det bare en liten sykkeltur inn til byen.

Boligene vil ligge i et naturskjønt område tett på skog, sjø, strand og seilerhavn. Nærheten til Oslofjorden vil gi en følelse av et åpent og luftig landskap samtidig som skogholtet mellom boligene og sjøen vil gjøre at bomiljøet oppleves som lunt og svalt med en naturlig ro.

Generelt vil bomiljøet i Rørestrand Park by på mye lys, luft og fine grøntområder. Lunt i le og med Bastøya og Oslofjorden som skinner igjennom trærne, kan du trekke deg tilbake fra vinden samtidig som du aldri er langt unna sjøen.



Illustrasjon. Avvik kan forekomme



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme

MER ENN ET STED Å BO

Det er planlagt fortau langs interne «veier» i boligprosjektet som vil bli tilkoblet eksisterende turstier i området, blant annet kyststien som går mellom boligområdet og badestranden rett nedenfor husene i byggetrinn 1. Kystlinjen med skog, badestrand, seilerhavn og campingplass er et svært populært feriested med mange attraksjoner. Rørestrand er et mye brukt rekreasjonsområde for innbyggerne i lokalsamfunnet og Horten forøvrig. Området ligger i varierende terreng som innbyr til forskjellige typer aktiviteter året rundt.

Trygt for barna

Rørestrand er et ideelt lekeområde for barn. I første byggetrinn legges det til rette for en lekeplass på omtrent 400 kvadratmeter, det samme er planlagt for det andre byggetrinnet. I nærområdet ellers finnes barnehage og flere familie-

barnehager. Nye Granly barneskole ligger i gangavstand fra Rørestrand Park, og bolig gatene i området har fartsdempere og felles fartsgrense på 30km/t.

Verdens beste naboer – verdens største plen

I umiddelbar nærhet av Rørestrand Park ligger Rørestrand Camping. Rett nedenfor campingplassen finnes en solrik badestrand som av mange blir kalt Hortens beste badestrand. Her finner du forskjellige vannaktiviteter og en helt spesiell beachbar som gir deg følelsen av å være på ferie. Her finner du også en seilerhavn som drives av Horten seilforening. Som beboer i Rørestrand Park har du godt med grøntområder rundt deg. Tar vi med områdene mellom de nederste boligene i byggetrinn 1 og vannkanten, kan du på mange måter si at Rørestrand Park har «verdens største plen» rett utenfor.

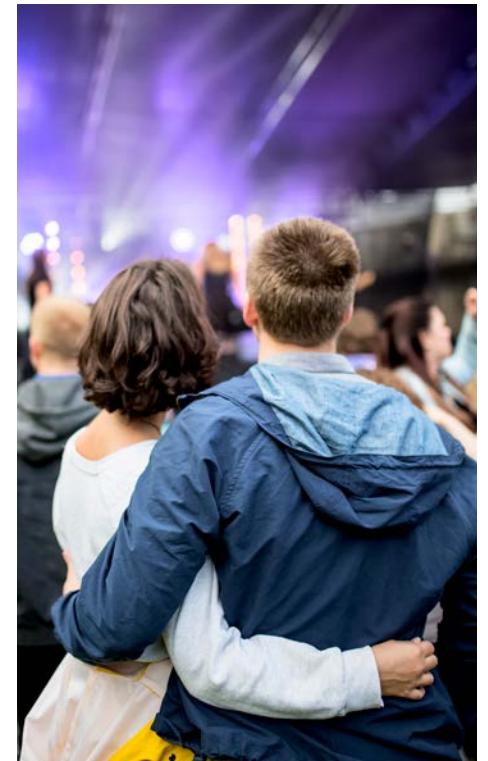


Festivalbyen Horten

Horten bobler over av arrangementer i sommerhalvåret. Fyrverkerikonsert, mat- og fotofestival, samt Verven - Hortens største festival.

Universitetet i Sørøst-Norge (USN)

Universitetet i Sørøst-Norge (USN), ligger på Bakkenteigen bare drøye 10 minutters sykkel tur unna Rørestrand Park. Dette er Norges nyeste universitet og det fjerde største av Norges ti universiteter med over 18.000 studenter og rundt 1.600 ansatte. Her er du en del av et miljø med høy internasjonal kvalitet.



HUS SOM GJENSPEILER OMRÅDET

For at boligprosjektet som helhet skal harmonere best mulig med omgivelsene og skogsterrenget som omgir området, er det lagt vekt på at husene skal få et særpreg som gjenspeiler hele området.

Det blir utstrakt bruk av treverk og elementer av tre hele veien. Sammen med materialvalg og fargevalg vil formen på husene danne et naturlig samspill med omgivelsene. Dette gjelder selvfølgelig også husene i byggetrinn 2 og 3, som etter planen skal settes i gang når det første byggetrinnet er i mål. Husene vil ellers bli utformet slik at de minner om villabebyggelse.

Leilighetene vil ligge usjenert til for hverandre og for at du som beboer alltid skal kjenne at du bor nærme sjøen, er det lagt opp til en viss avstand mellom husene slik at det inviteres til utsyn. Siktlinjene fra sjøsiden og inn i skogen vil være et unikt og viktig element med Rørestrand Park.



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme



OM PROSJEKTET

Byggetrinn 1 består av 44 leiligheter i fem hus over tre etasjer. Størrelsen på leilighetene varierer fra 75 til 136,3 kvadratmeter, fra 3- til 5-roms. Det er heis i alle fem hus. I hus D og E er det heisadkomst rett fra garasjekjeller og opp til alle leilighetsplan. For hus A, B og C vil det være gangvei over tunet til garasjekjeller. Leilighetene blir organisert som borettslag. Innflytting er planlagt til ca. 18 måneder etter vedtatt byggestart.

De fem husene vil bli plassert i to rekker langs skogen og kysten, omtrent 150–250 meter fra vannet. Det er planlagt 8/10 boenheter per hus. Alle leilighetene i første byggetrinn vil få terrasse eller balkong og tilgang til felles garasjekjeller. Samtlige leiligheter vil få store balkonger, og dels sjøutsikt og kveldssol. Enkelte av leilighetene vil få opptil 3 uteplasser/balkonger for å få mest mulig ut av solens gang gjennom årstidene.

OM LEILIGHETENE

I Rørestrand Park kan du selv velge hva som passer deg og enkelt sette ditt personlige preg på leiligheten. Her får du leiligheter i et rolig og vakkert bomiljø med nærhet til mange ulike kvaliteter.

Alt ligger til rette for et godt liv for alle generasjoner og for mennesker i ulike faser av livet, her kan alle fra enslige og småbarnsfamilier til voksne med barn som har flyttet ut, finne seg til rette. Leilighetenes løsninger og nærheten til naturen gjør det lett å leve lettvtint samtidig som du har mange muligheter til et aktivt liv rett utenfor stuedøren.

KVALITETER

- God takhøyde på 2,60 meter i alle leiligheter gir et eksklusivt preg
- Heis i alle fem hus
- Høye overskap til alle kjøkken
- Hvitevarer til kjøkken i kvalitet Siemens/Bosch
- Baderom med smakfull innredning
- Store balkonger og uteplasser
- Lavenergileiligheter, energiklasse A
- Produksjon av varmtvann via varmepumpe
- Motorisert Zip screen solavskjerming (omfang i henhold til energiberegninger)



Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme





PARKERING/GARASJE

- Det er planlagt parkeringskjeller tilknyttet husene. Det legges opp til 30 ladepunkter for elbil, med muligheter for ytterligere. Ladebokser kan kjøpes som tilvalg.
- Parkeringskjelleren vil ligge i underetasjen på hus D og E.
- Garasjekjelleren vil inneholde 59 parkeringsplasser. Det vil bli mulighet for å kjøpe ekstra parkeringsplass.

BÅTPASS

Når man velger å bo så tett på sjøen er det naturlig å ønske seg båt. Gjennom vår kontakt med Horten Seilforening kan vi formidle båtplass i foreningens flotte nyutvidede båthavn. Båthavnen ligger kun få minutters spasertur fra leiligheten din.

KOLLEKTIVTILBUD

Få minutter fra Rørestand ligger busstopp med gode forbindelser til Horten, Holmestrand, Skoppum stasjon og Tønsberg.



ET RIKT KULTUROMRÅDE

Rørestrand Park ligger innenfor kulturmiljøet Borre, som er definert som kulturmiljø med nasjonal og regional verneverdi.

Langs kystsonen finnes et flott skogsturområde som strekker seg mellom Rørestrand Camping og Borreparken, og videre til Åsgårdstrand. Syd for Rørestrand ligger Borre nasjonalpark. Borre prestegård med tilhørende jorder er områdefredet og utgjør et sentralt element i Borres landskap. Langs Borres kystlinje finnes også mange ruiner av gamle bygninger.

Rørestrand er et spennende område med en rik kulturhistorisk fortid som vises i verdifulle kulturlandskaper og kulturminner forøvrig. I nærheten ligger det blant annet registrerte kulturminner på Eikestrand og Midgardsenteret. Midgard vikingsenter formidler kunnskap om Vestfolds vikingtid og ligger like ved de vakre Borrehaugene, Nordens største samling av kongegraver fra vikingtiden. Haugene er markerte i terrenget og preger landskapet i dette området.



NABOLAGSPROFIL - RØRESTRAND/STEINSNES

SPEIELT ANBEFALT FOR:

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere
- Eldre

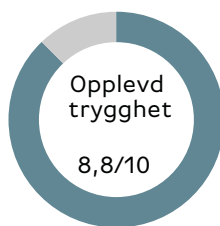
TILHØRIGHET

Kommune Horten
Grunnkrets Røre
Kirkesogn Borre

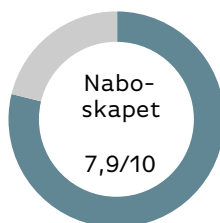
DEMOGRAFI

38% er gift
30% er barnefamilier
30% har høyskoleutdanning
32% har inntekt over 400.000
80% eier sin egen bolig
7% eier hytte
41% har bolig mellom 60-120 m2
10% av boligene er nyere enn 20 år
65% bor i enebolig
77% av eiendommene har pris over kr. 2,5 mill

VURDERT AV 60 LOKALKJENTE



Veldig trygt

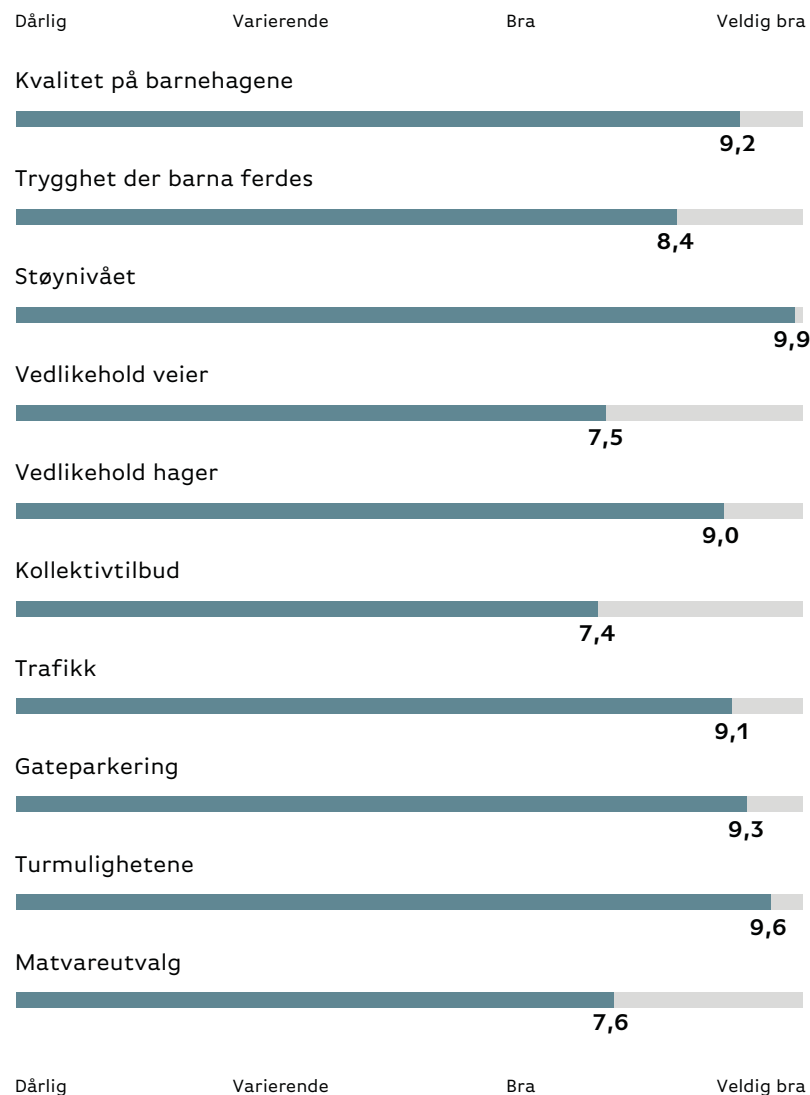


Godt vennskap



Veldig bra

VURDERT AV 60 LOKALKJENTE



SKOLE, BARNEHAGER

	Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Granly skole	1-7 kl.	16	373 elever	1 km
Sentrum skole	1-7 kl.	22	468 elever	2.3 km
Holtan ungdomsskole	8-10 kl.	15	418 elever	2.6 km
Borre ungdomsskole	8-10 kl.	12	322 elever	3.5 km
Horten videregående skole - Avdeling Skippergata	-	-	- elever	2.5 km
Horten videregående skole	-	59	1150 elever	3.1 km
Rørehagen barnehage	1-5 år	5	83 barn	0.9 km
Babyhagen familiebarnehage	0-3 år	1	8 barn	0.9 km

**SPORT**

	Baggerødbanen	1 km
	Borre fotballbaner	1.4 km
	Sporty24 Horten	0.9 km
	Trimhuset Horten	1.1 km

TRANSPORT

	Oslo Gardermoen	147.1 km
	Sandefjord lufthavn Torp	37.1 km
	Skoppum stasjon	6.4 km
	Rørestrand	0.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Granly skole, Horten	1 km
---	----------------------	------

VARER/TJENESTER

	Linden Park	1.4 km
	Sjøsiden Kjøpesenter	2.5 km
	Vitusapotek Linden park	1.4 km
	Apotek 1 Løven Horten	2.5 km
	Horten Vinmonopol	2.5 km
	Joker Horten	1.3 km
	Meny Borreveien	1.4 km

Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler 1 Buskerud Vestfold AS avd. Horten BL kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil 2018.

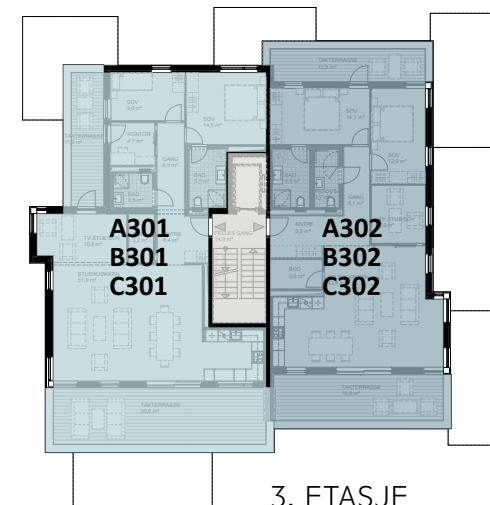
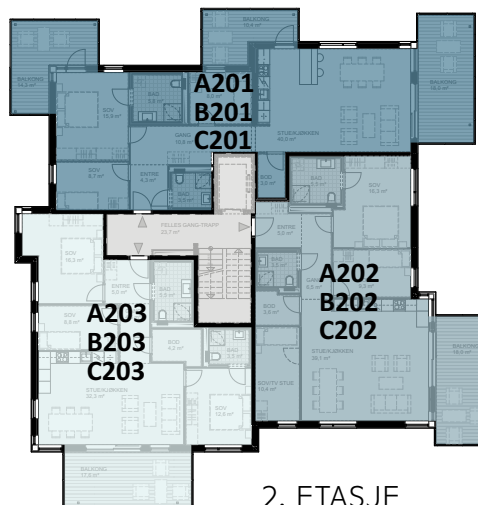
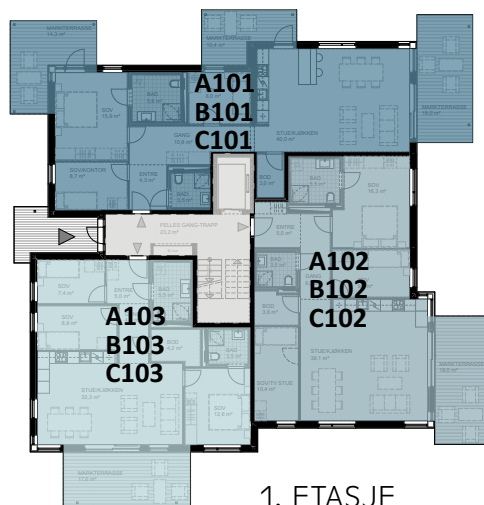


Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme

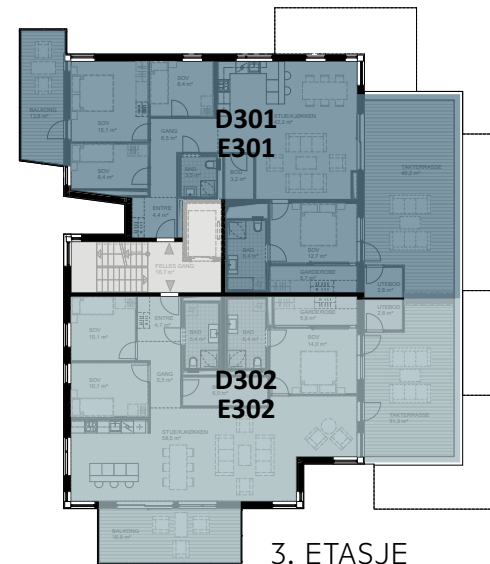
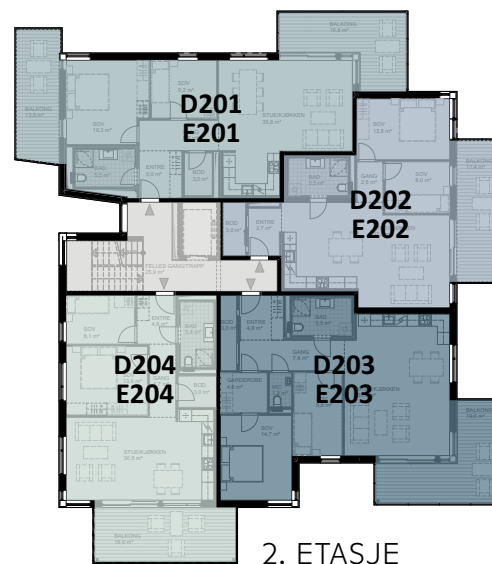
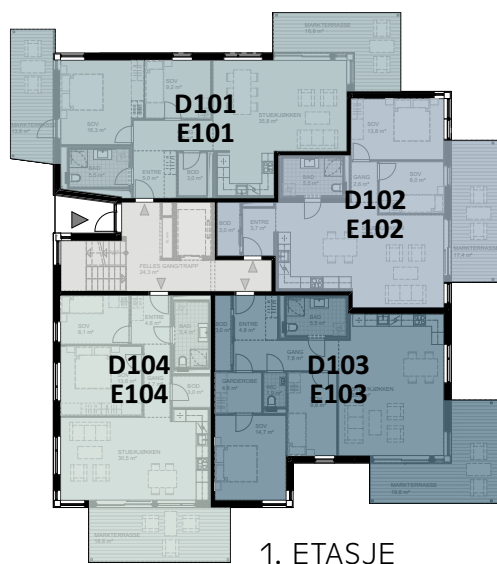


Illustrasjonbilde. Avvik kan forekomme

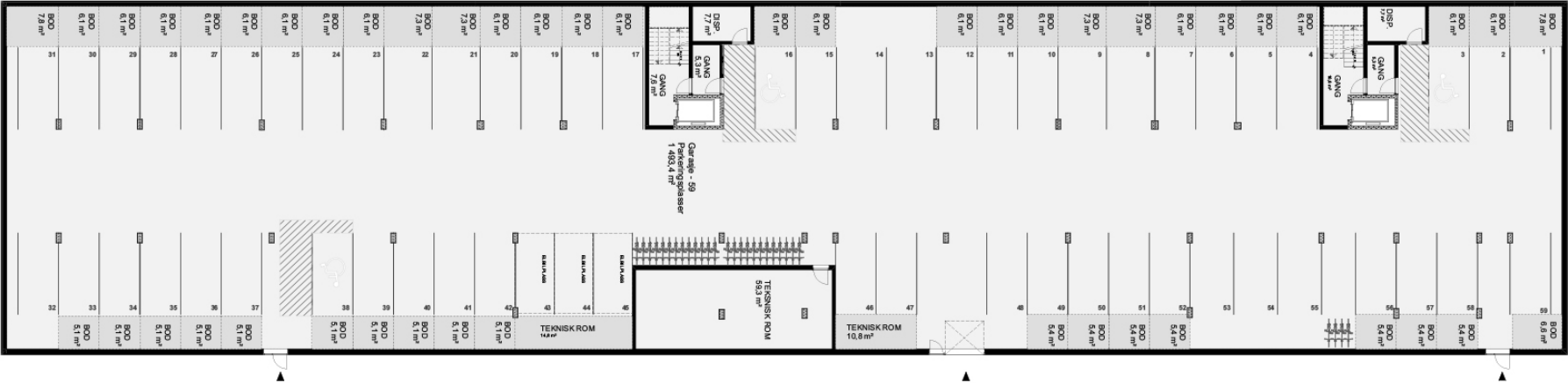
HUS A, B OG C



HUS D OG E



GARASJEPLAN



Illustrasjon. Avvik kan forekomme

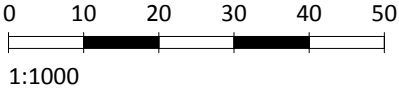
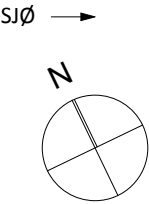


Illustrasjonsbilde. Avvik kan forekomme

UTOMHUSPLAN



TEGNFORKLARING	
	EIENDOMSGRENSE
	PLANLAGT KJØREVEI
	GRØNTAREAL
	NATUROMRÅDET
	NÆRLEKAREALER
	FELLES UTEAREALER
	GJESTEPARKERING
	EKSISTERENDE BEBYGGELSE
	UNDERJORDISK P. KJELLER
	BOLIGBEBYGGELSE
	GRUSET STI
	GANG-/SYKKELVEI
	NEDGRAVD MILJØSTASJON
	NETTSTASJON
	PUMPESTASJON
	INNGANG
	INNKJØRSEL TIL P. KJELLER
	NYE HØYDEKURVER



Illustrasjon. Avvik kan forekomme



Illustrasjon bilde. Avvik kan forekomme



Illustrasjonbilde. Avvik kan forekomme

LEILIGHET :
ABC101

Etasje: 1

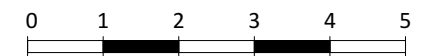
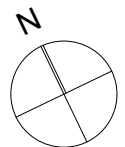
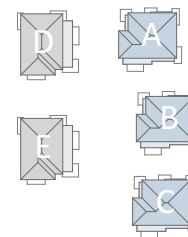
BRA: 107,2 m²

P-rom: 104,2 m²

4-roms

3 soverom

Markterrasse: 14,3 m²
Markterrasse: 10,4 m²
Markterrasse: 18,0 m²



1:100

LEILIGHET :
ABC102

Etasje: 1

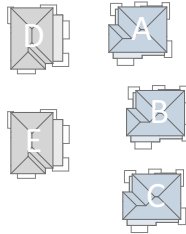
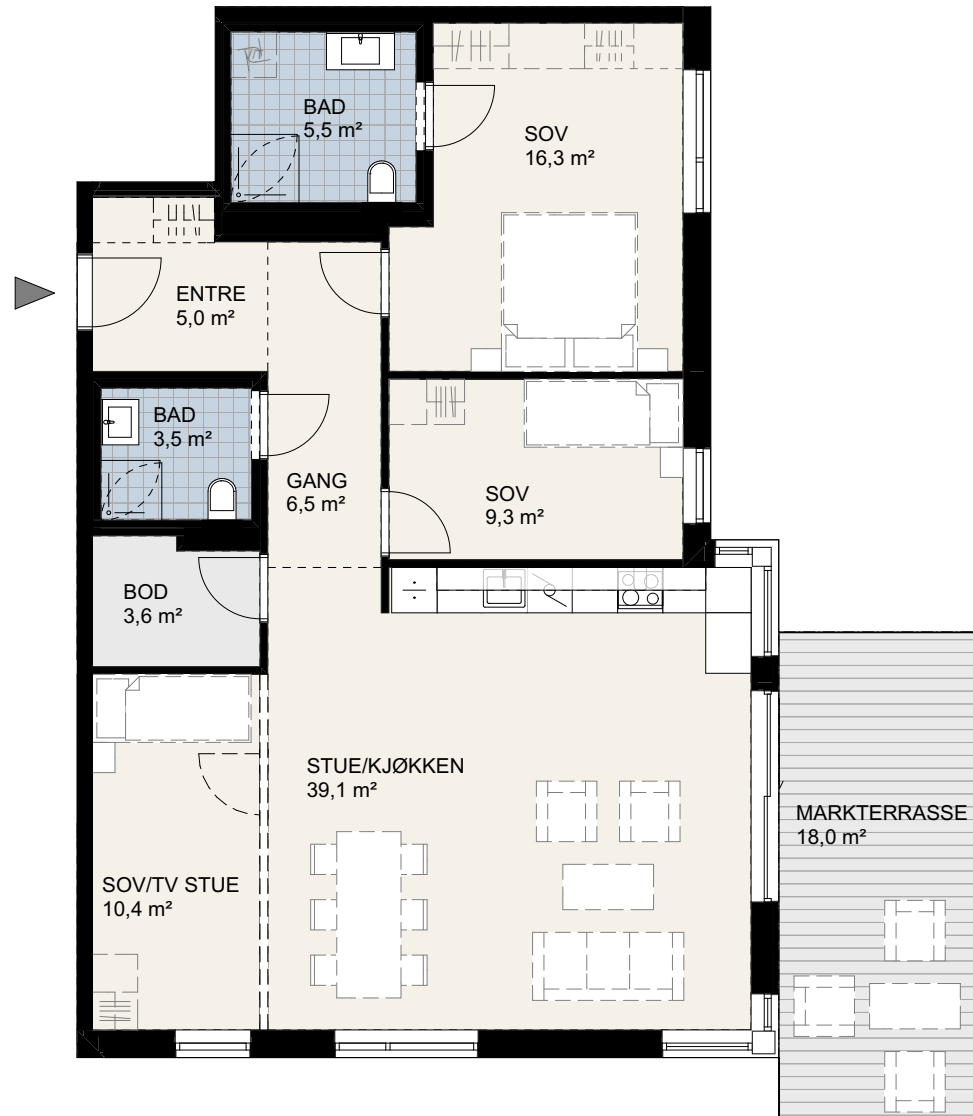
BRA: 105,6 m²

P-rom: 102,0 m²

3-roms/4-roms

2/3 soverom

Markterrasse: 18,0 m²



LEILIGHET :
ABC103

Etasje: 1

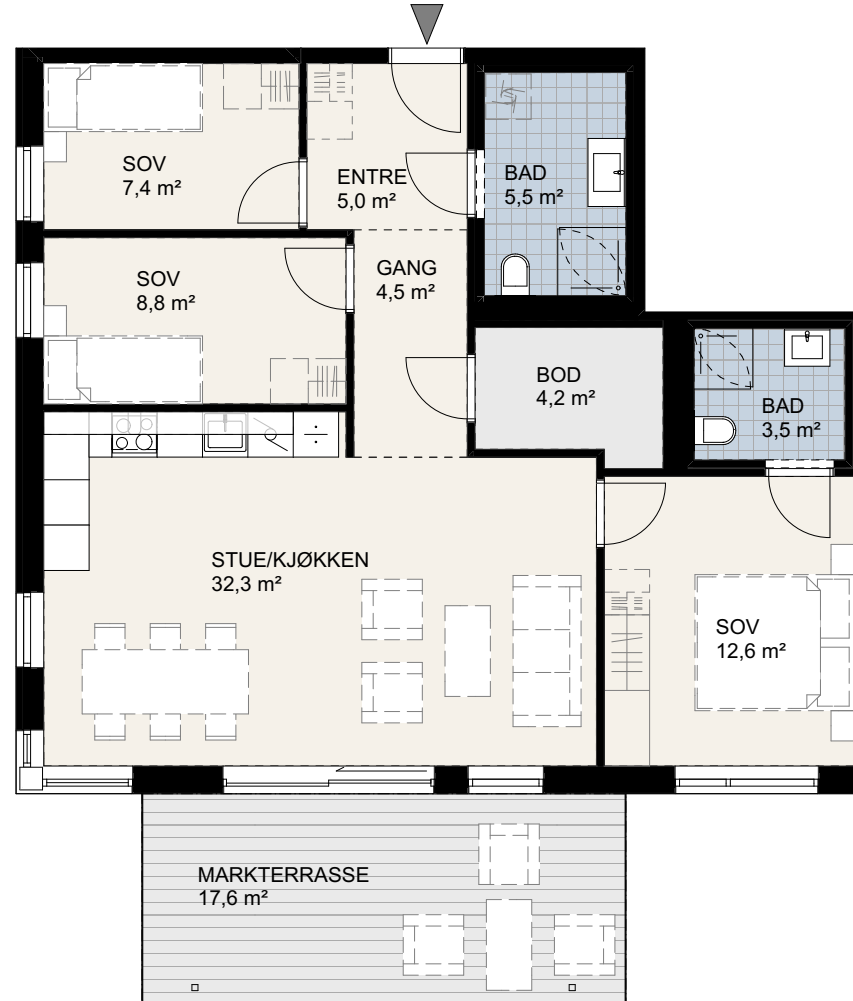
BRA: 89,7 m²

P-rom: 85,5 m²

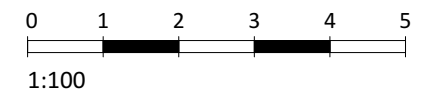
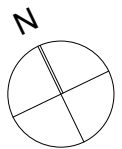
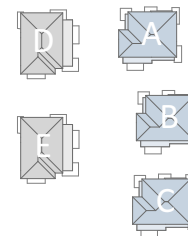
4-roms

3 soverom

Markterrasse: 17,6 m²



SJØ →



LEILIGHET :
ABC201

Etasje: 2

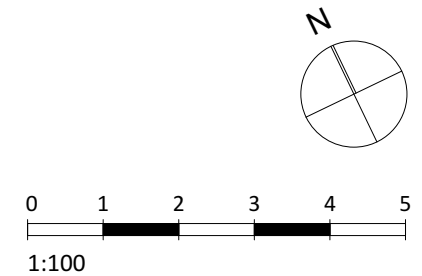
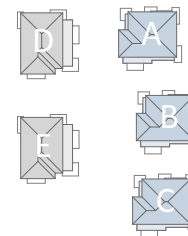
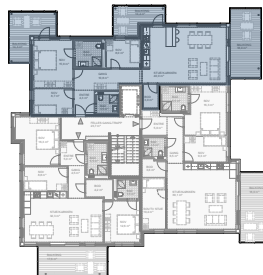
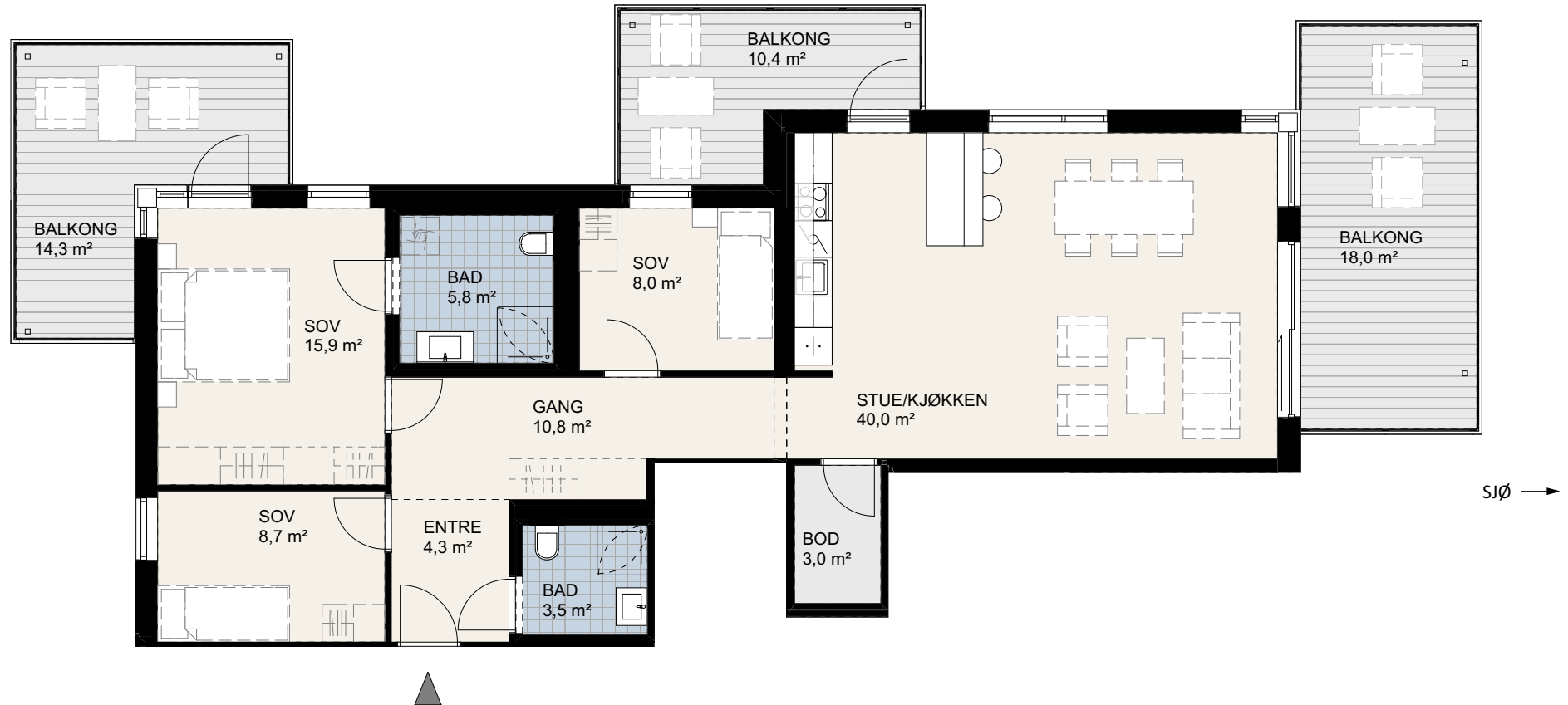
BRA: 107,2 m²

P-rom: 104,2 m²

4-roms

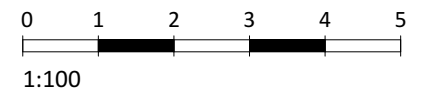
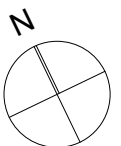
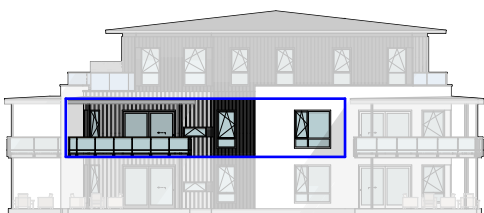
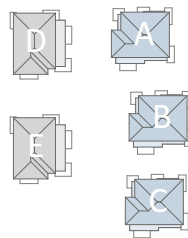
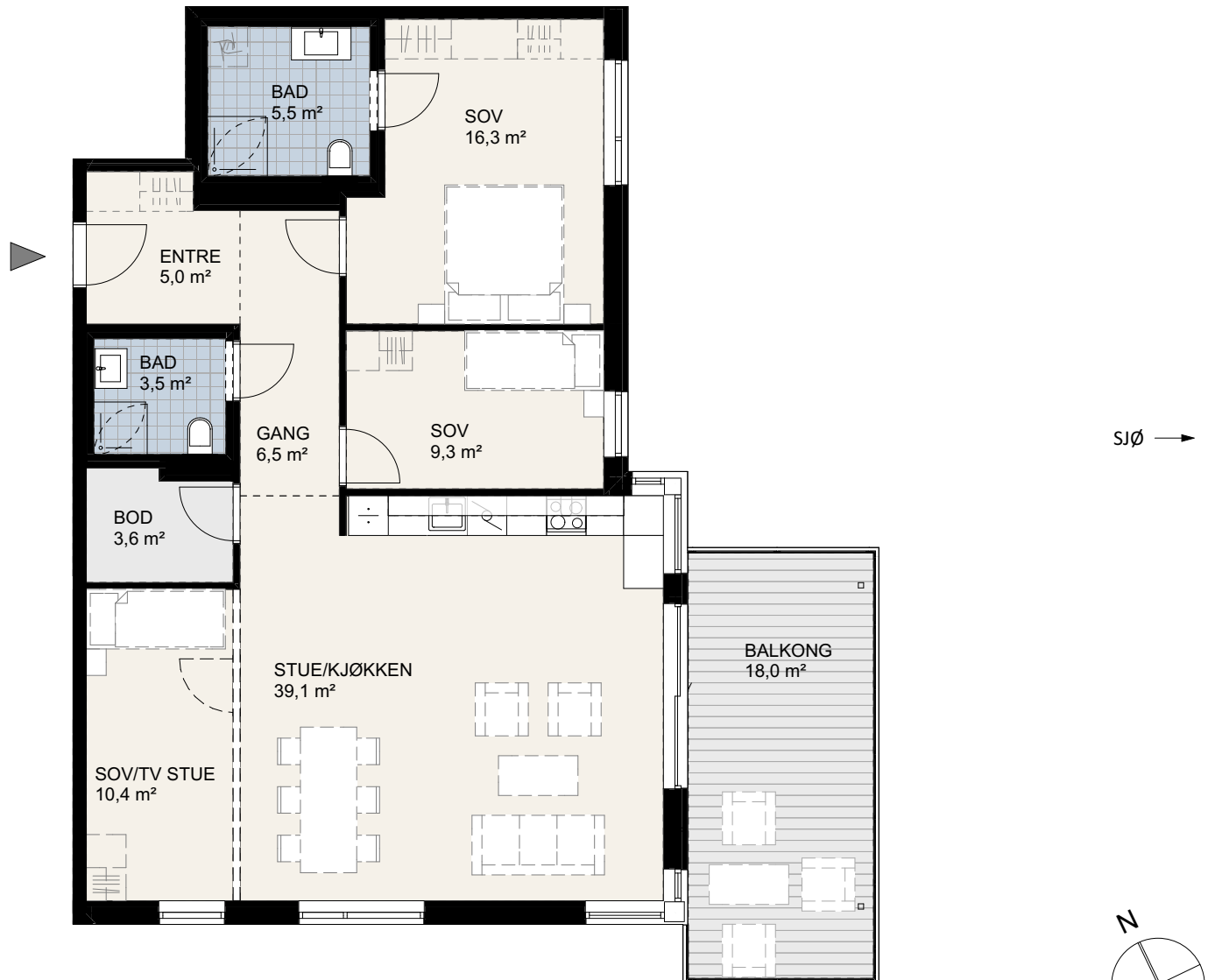
3 soverom

Balkong: 14,3 m²
Balkong: 10,4 m²
Balkong: 18,0 m²



LEILIGHET :
ABC202

Etasje: 2	BRA: 105,6 m ²	P-rom: 102,0 m ²	3-roms/4-roms	2/3 soverom	Balkong: 18,0 m ²
-----------	---------------------------	-----------------------------	---------------	-------------	------------------------------



LEILIGHET :
ABC203

Etasje: 2

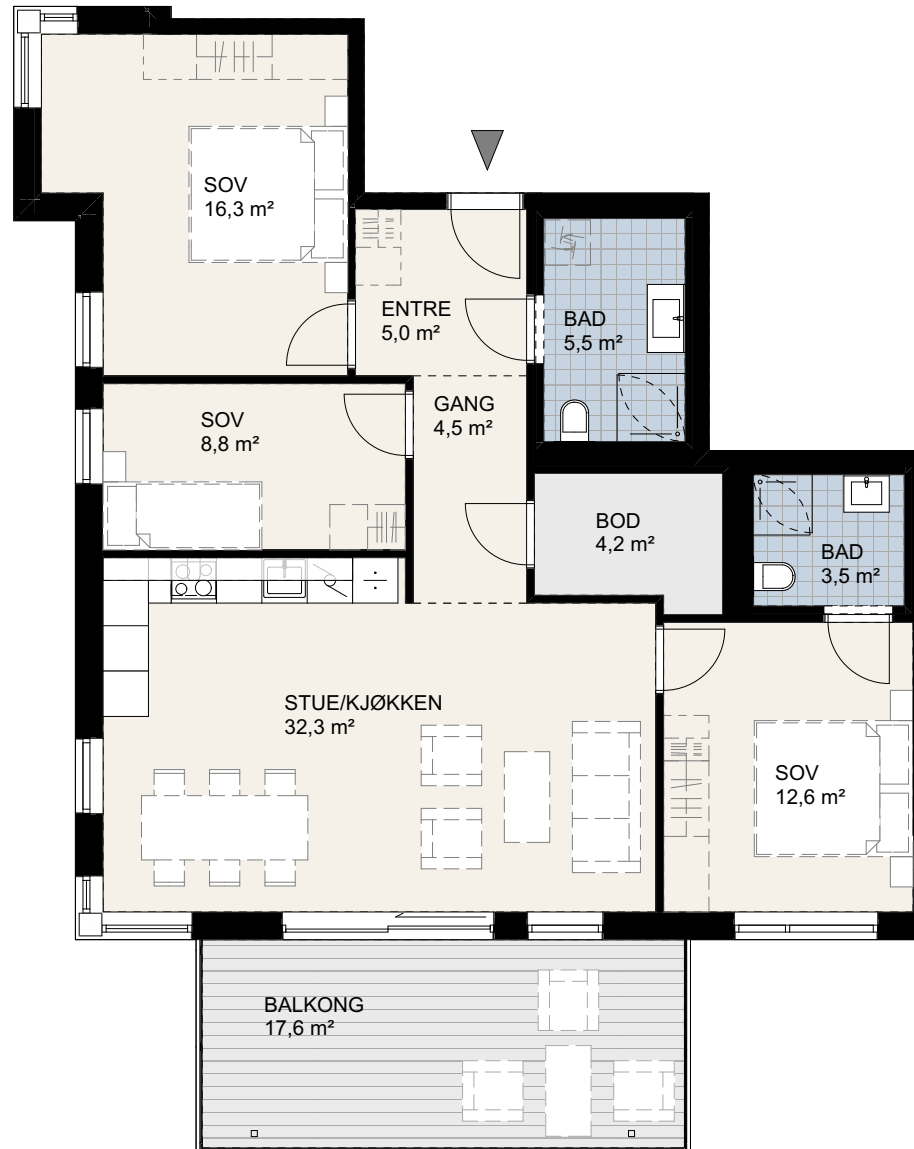
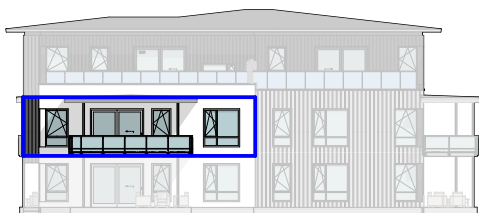
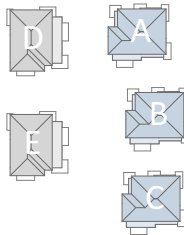
BRA: 99,0 m²

P-rom: 94,8 m²

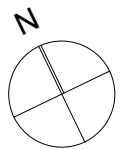
4-roms

3 soverom

Balkong: 17,6 m²



SJØ →



0 1 2 3 4 5
1:100

LEILIGHET :
ABC301

Etasje: 3

BRA: 124,9 m²

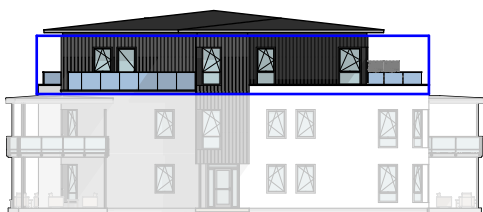
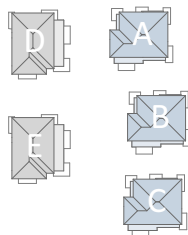
P-rom: 121,7 m²

4-roms/5-roms

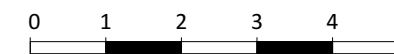
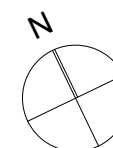
2/3 soverom

Takterrasse: 30,6 m²

Takterrasse: 11,0 m²



SJØ →



1:100

LEILIGHET :
ABC302

Etasje: 3

BRA: 112,7 m²

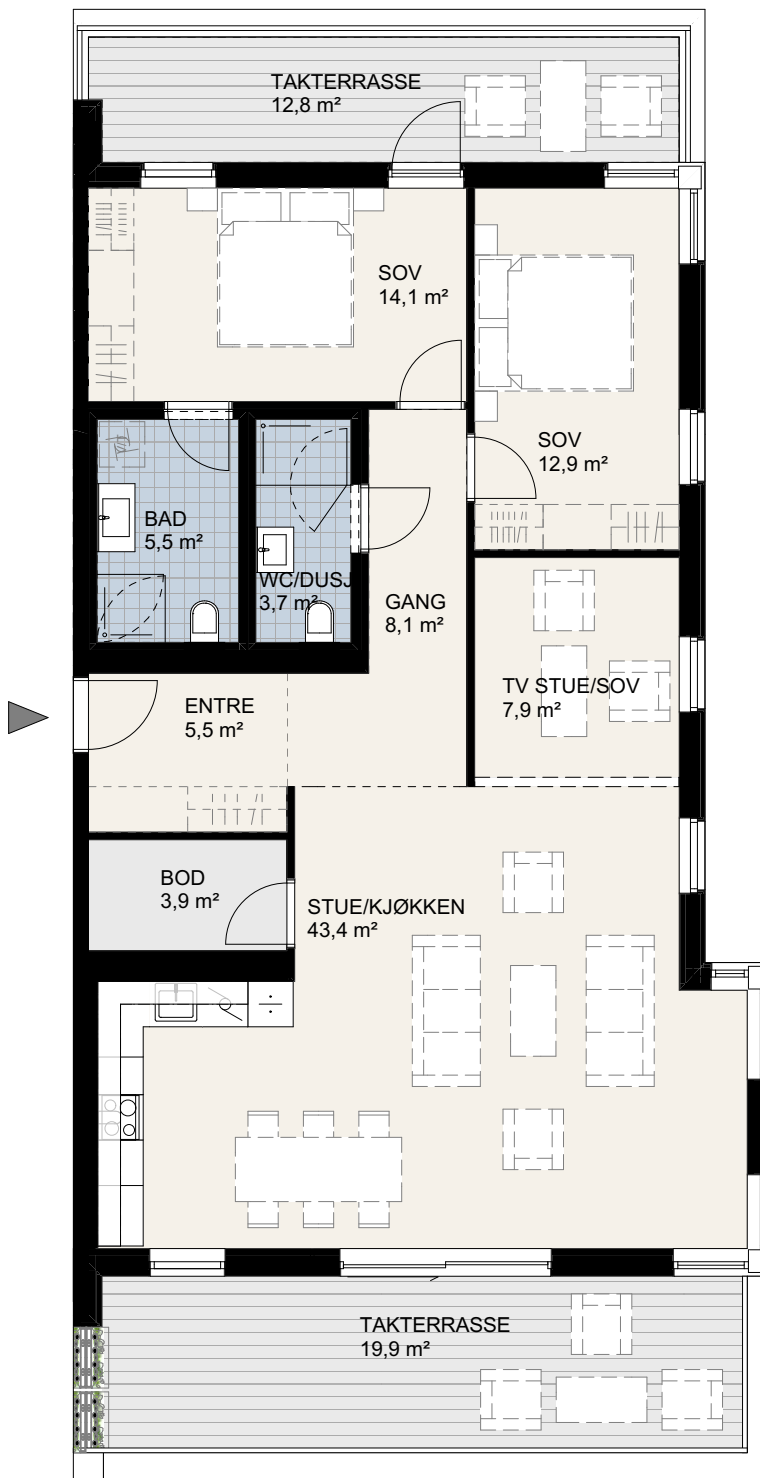
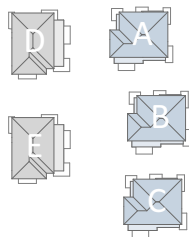
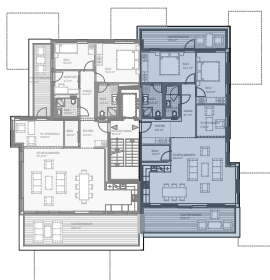
P-rom: 108,8 m²

3-roms/4-roms

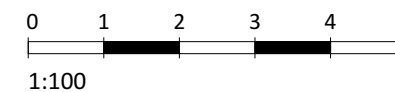
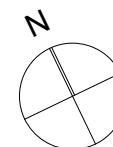
2/3 soverom

Takterrasse: 19,9 m²

Takterrasse: 12,8 m²



SJØ →



LEILIGHET :
DE101

Etasje: 1

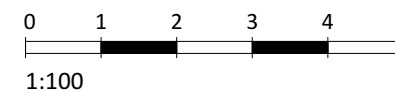
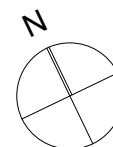
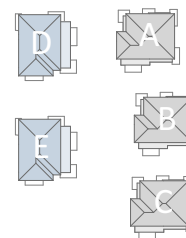
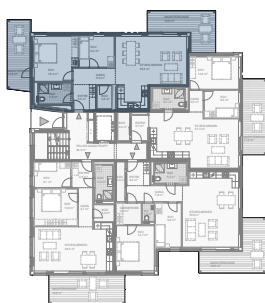
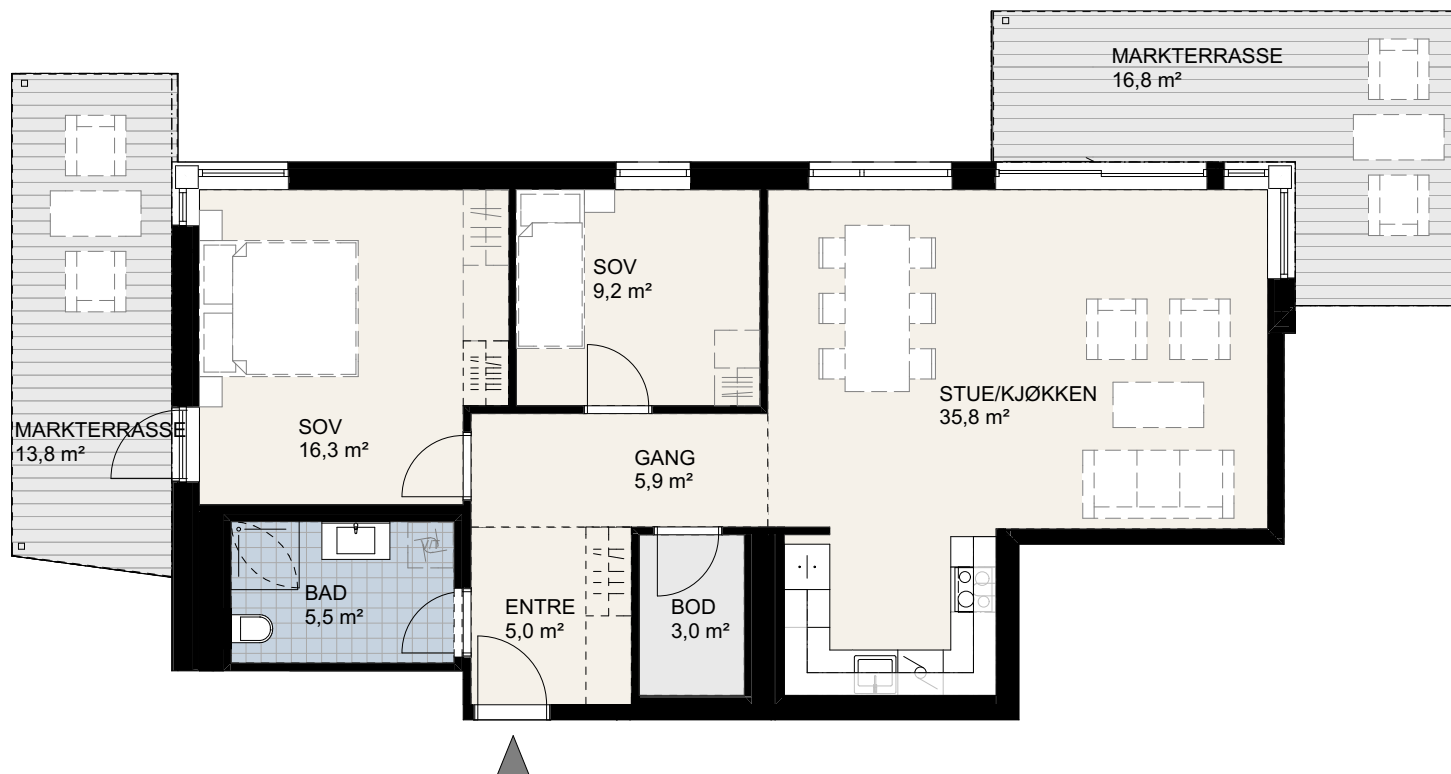
BRA: 87,3 m²

P-rom: 84,3 m²

3-roms

2 soverom

Markterasse: 13,8 m²
Markterasse: 16,8 m²



LEILIGHET :
DE102

Etasje: 1

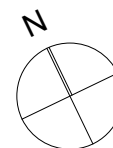
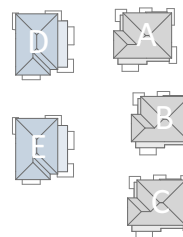
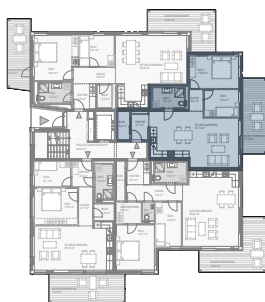
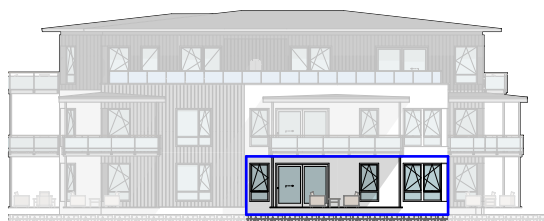
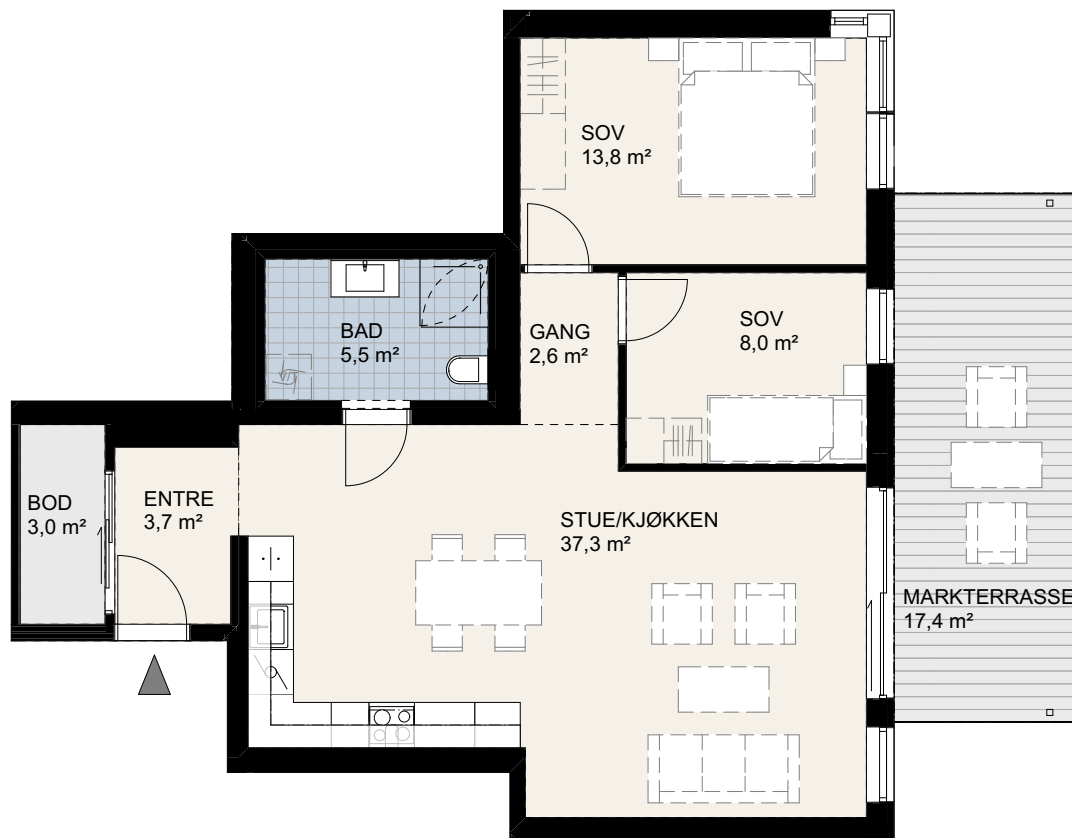
BRA: 79,6 m²

P-rom: 76,6 m²

3-roms

2 soverom

Markterrasse: 17,4 m²



0 1 2 3 4 5

1:100

LEILIGHET :
DE103

Etasje: 1

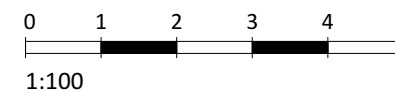
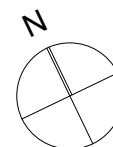
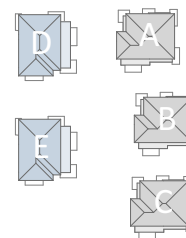
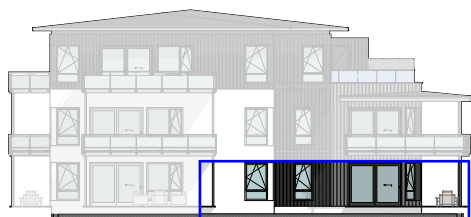
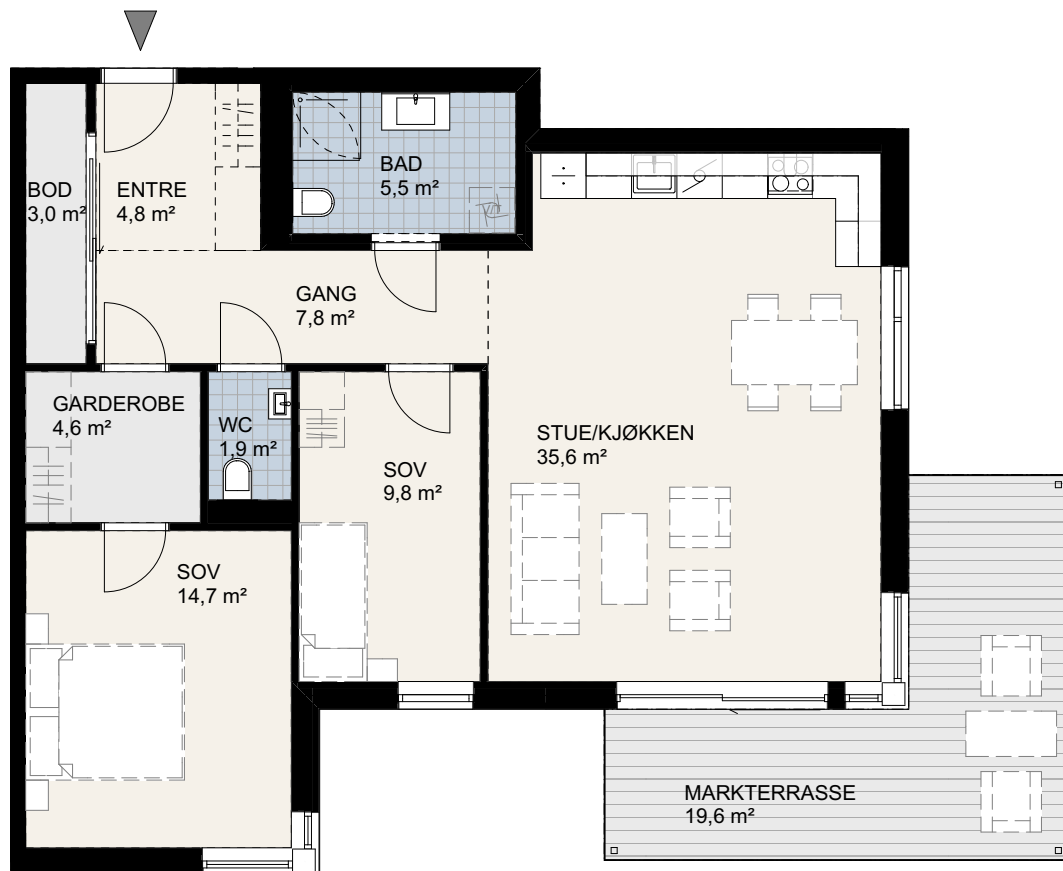
BRA: 93,5 m²

P-rom: 85,9 m²

3-roms

2 soverom

Markterasse: 19,6 m²



LEILIGHET :
DE104

Etasje: 1

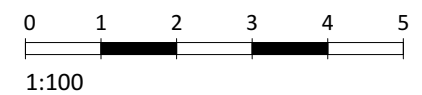
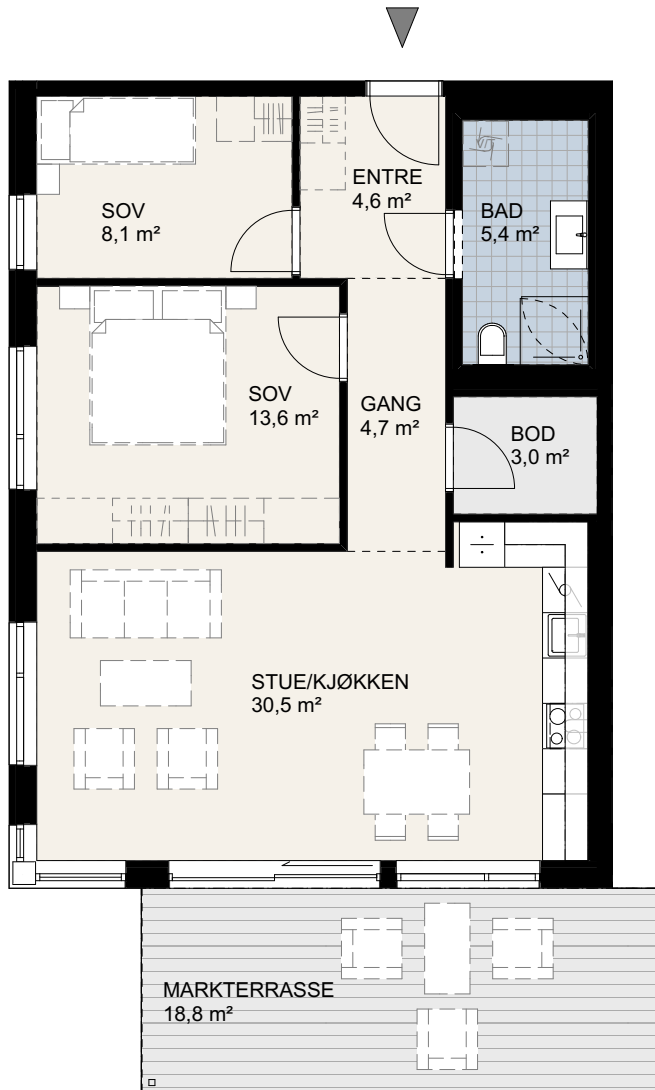
BRA: 75,0 m²

P-rom: 72,0 m²

3-roms

2 soverom

Markterasse: 18,8 m²



LEILIGHET :
DE201

Etasje: 2

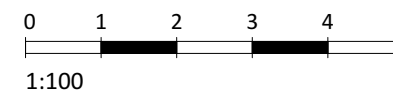
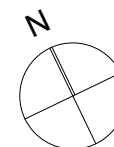
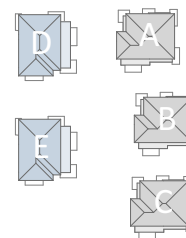
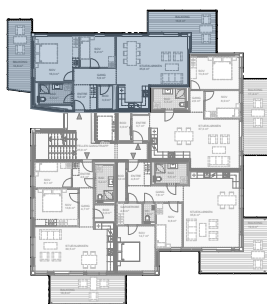
BRA: 87,3 m²

P-rom: 84,3 m²

3-roms

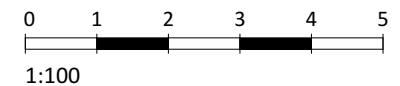
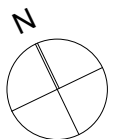
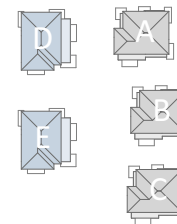
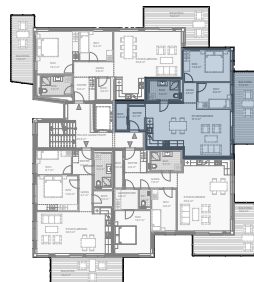
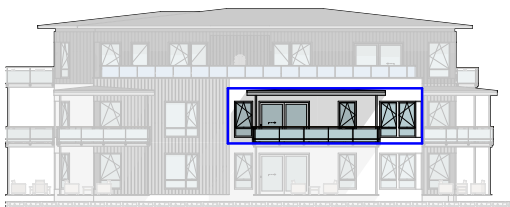
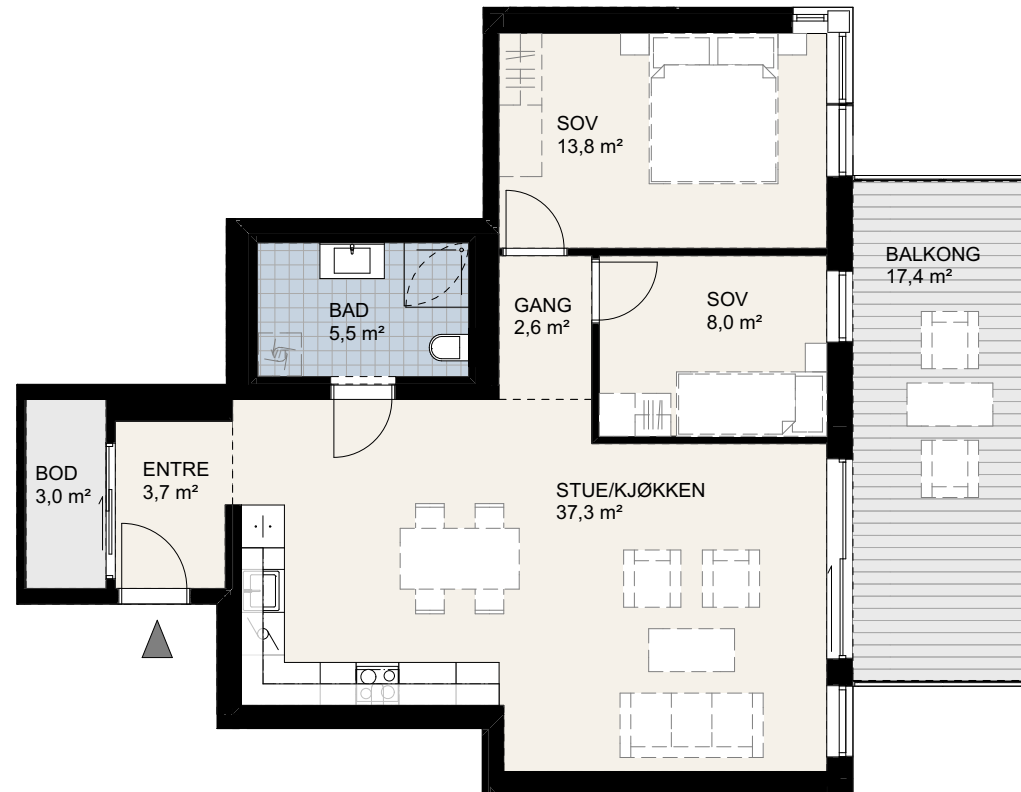
2 soverom

Balkong: 13,8 m²
Balkong: 16,8 m²



LEILIGHET :
DE202

Etasje: 2	BRA: 79,6 m ²	P-rom: 76,6 m ²	3-roms	2 soverom	Balkong: 17,4 m ²
-----------	--------------------------	----------------------------	--------	-----------	------------------------------



LEILIGHET :
DE203

Etasje: 2

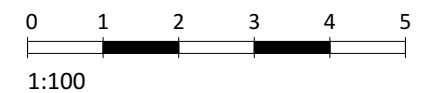
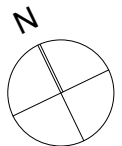
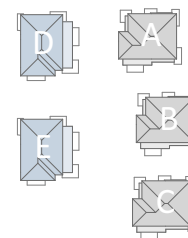
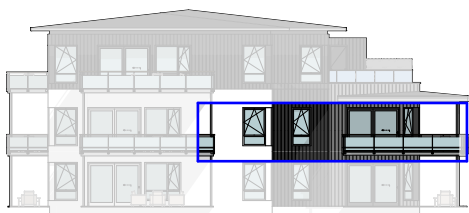
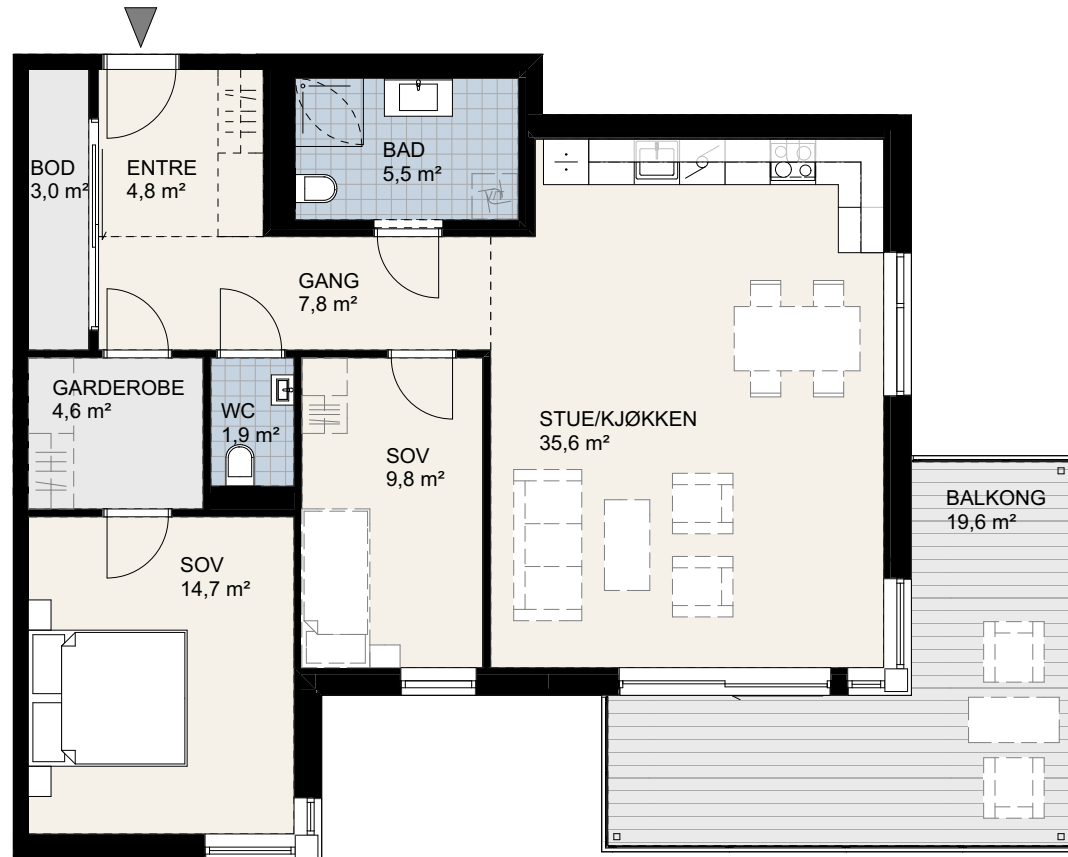
BRA: 93,5 m²

P-rom: 85,9 m²

3-roms

2 soverom

Balkong: 19,6 m²



LEILIGHET :
DE204

Etasje: 2

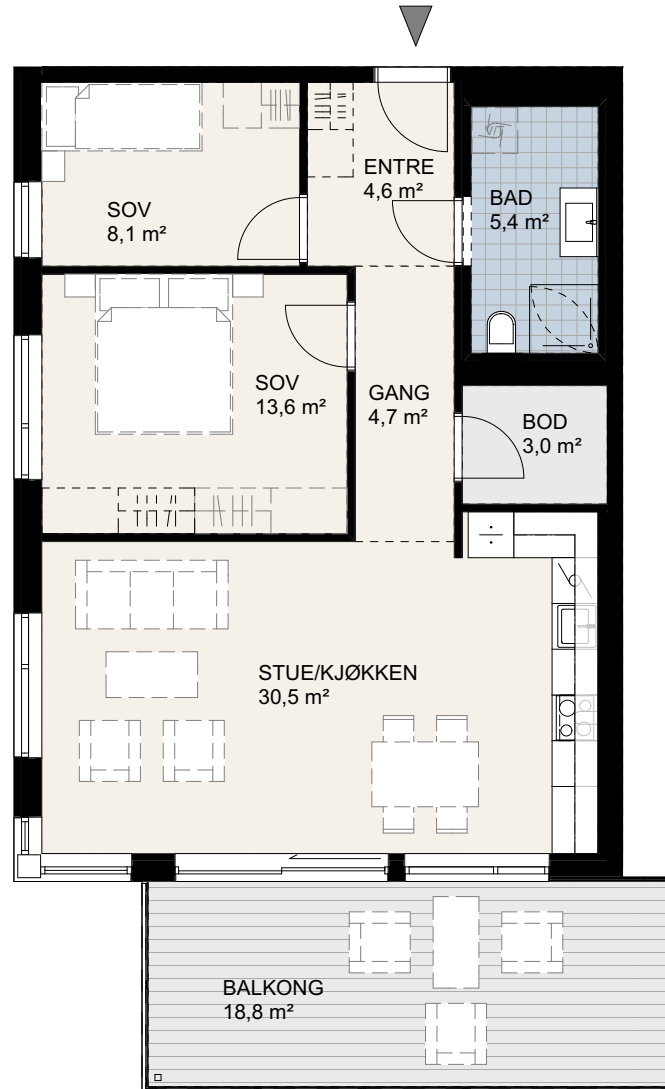
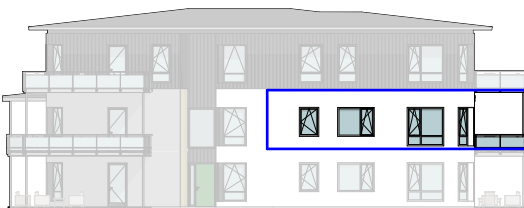
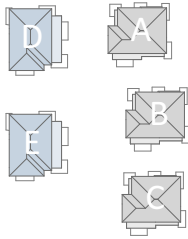
BRA: 75,0 m²

P-rom: 72,0 m²

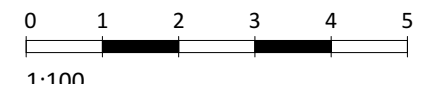
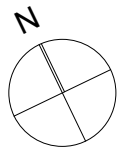
3-roms

2 soverom

Balkong: 18,8 m²



SJØ →



LEILIGHET :
DE301

Etasje: 3

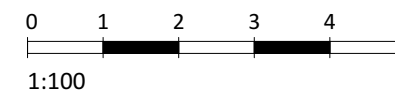
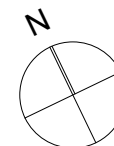
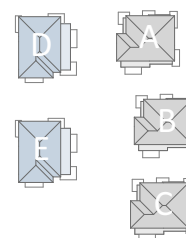
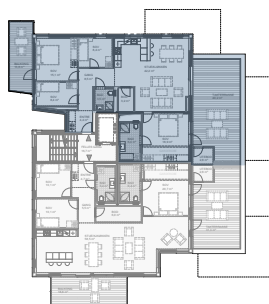
BRA: 130,2 m²

P-rom: 127,0 m²

5-roms

4 soverom

Balkong: 13,8 m²
Takterrasse: 40,2 m²



LEILIGHET :
DE302

Etasje: 3

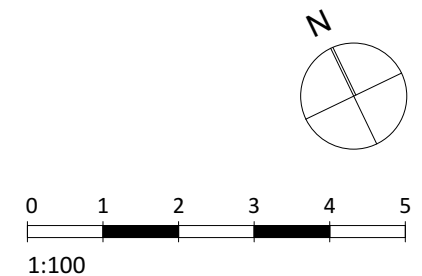
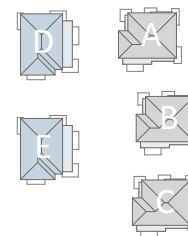
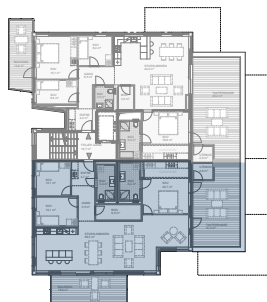
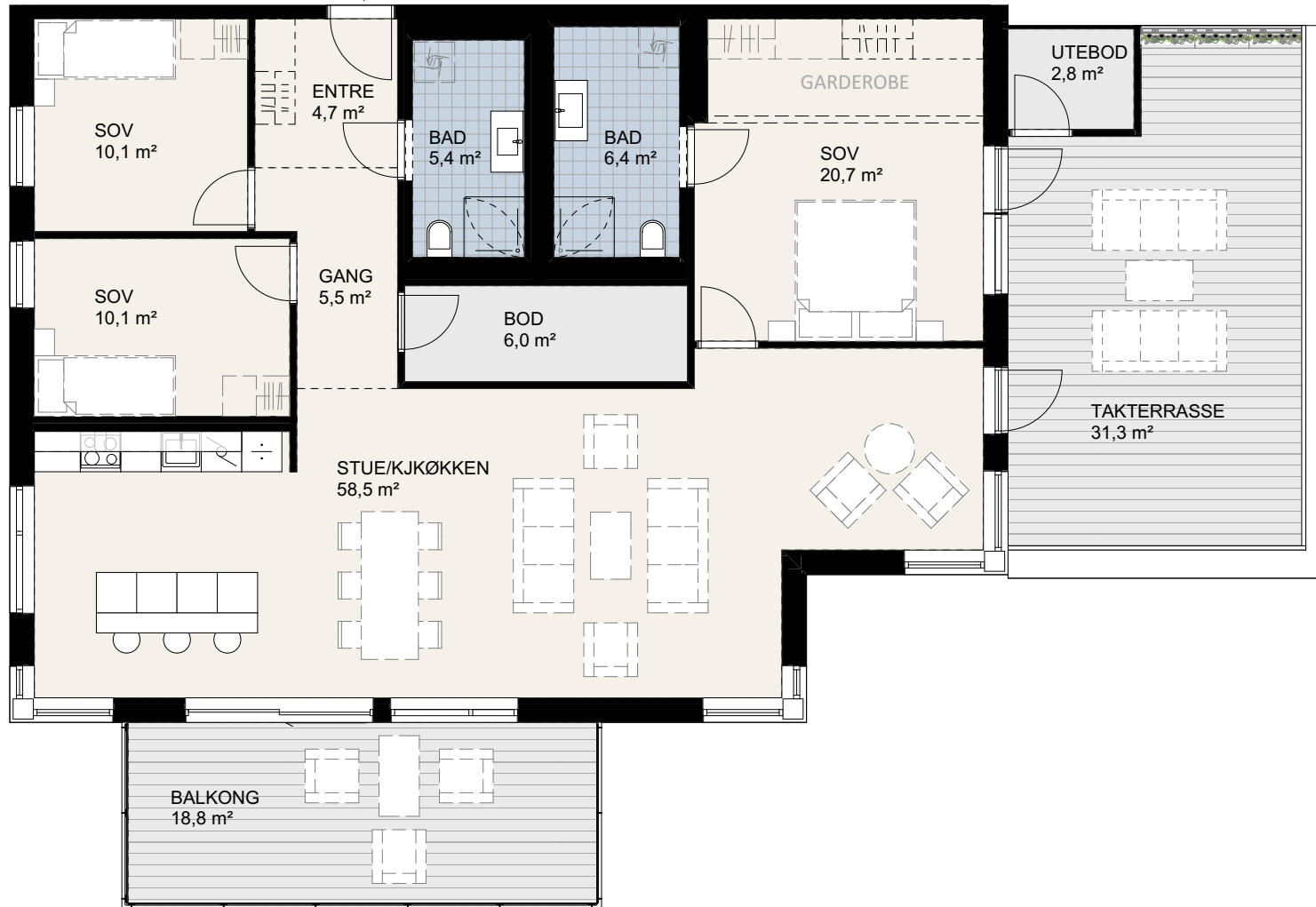
BRA: 136,3 m²

P-rom: 130,3 m²

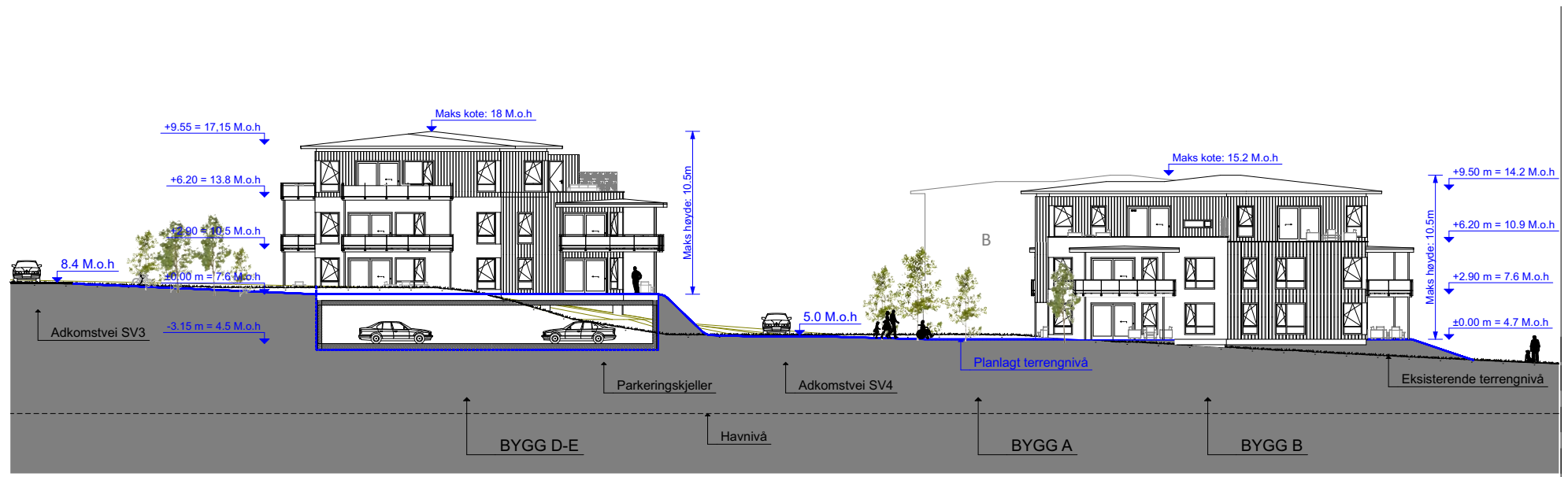
4-roms

3 soverom

Balkong: 18,8 m²
Takterrasse: 31,3 m²



BYGGETRINN 1 – TERRENGSNITT



RØRESTRAND PARK - HUS A, B, C, D OG E

Leveransebeskrivelse og romskjema

GENERELT

PROSJEKTETS ORGANISASJON

Byggherre - Rørestrand Park AS
Org. Nr 919 185 155

Entreprenør - Skanska Norge AS
Org. Nr 943 049 467

SALG

Rørestrand Park AS gjennomfører salget av leilighetene.
Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova.

BODER

Alle leiligheter får netting sportsbod på ca 5 m² i parkeringskjeller under hus D/E. I sportsboden er gulv og himling i støvbunden betong/avretting, vegger i betong/leca/stålnetting. Nettingdør til sportsbod er klargjort for hengelås. Det kan forekomme tekniske føringer under himling og på vegg. Avstand til sprinkling må hensyntas ved lagring. Leilighetene leveres med innvendig bod på ca 3m². Ventilasjonsaggregat vil være plassert i innvendig bod.

GARDEROBESKAP

Garderobeskap leveres ikke.

RENOVASJON

Felles avfallshåndtering for alle hus.

POSTKASSER

Postkasser plasseres inne i trappeoppgangene.

GRUNN OG FUNDAMENTER

Husene er fundamentert på peler til fjell/faste masser.

BÆRESYSTEM

Husene bygges med bærekonstruksjoner i stål og betong.

YTTERVEGGER

Fasadene består av isolert klimavegg med innvendig gipsplatekledning, trevinduer, kledning i trepanel og platekledning med fasadepuss. Jfr fasadetegninger.

INNERVEGGER

Innvendige vegger i boligene utføres generelt som lette skillevegger med gipsplatekledning. Betong forekommer i en viss utstrekning i forbindelse med trapperom, heis, leilighetsskillevegger og bærevegger.

VINDUER

Vinduer leveres hvitmalte (NSC S 0500-N) med utvendig mantling (ytterkledning) i farget aluminium. Balkongdører leveres hvitmalt med utvendig mantling (ytterkledning) i farget aluminium. Dør - og vindusmyg i yttervegger vil bestå av hvitmalt gips. Solavkjøring leveres som motoriserte zip screen. Det gjøres energiberegninger som avgjør hvilke vinduer som har behov for solavkjøring

HIMLING

Himlinger leveres iht. romskjema, enten som malte betongdekker med synlige v-fuger, eller som malte gipsplater. Standard takhøyde er ca 260 cm med unntak av badrom som har standard takhøyde på ca 220 cm, og rom med nedsenket himling / innkassinger, hvor laveste takhøyde er ca 230 cm. I innvendig bod vil det forekomme synlige rør og kanaler.

DØRER

Innvendige dører leveres med hvite, glatte dørbader samt hvitmalte karmar, utføringer og gerikter. Det vil være synlige spikerhull i geriktene.

GENERELT VVS

Innvendig vannledninger legges som rør - i - rør med fordelerskap plassert på bad. Hver leilighet vil ha egen

stoppekran plassert i vannskap på vegg. Varmtvannsforsyning fra felles varmepumpeanlegg plassert ifm kjeller under hus D/E. Det etableres individuell måling på hhv kaldtvann KV (mengde) og varmtvannsforbruk VV (mengde+energi) i hver leilighet. Målerne fjernavleses og kostnad vil fordeles etter forbruk. Borettslaget vil inngå abonnementsavtale med en systemleverandør for innsamling og fakturering av forbruk. Leilighetene får installert sprinkleranlegg med synlige sprinklerhoder for brannslukking.

LUFTBEHANDLING

Leilighetene leveres med individuelle leilighets-aggregater med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Tilførsel av luft skjer via ventiler i oppholdsrom. Luftinntak og avkast via fasade for hver leilighet.

ELKRAFT

Leilighetene leveres primært med skjult røranlegg for elektro. Det leveres strømmåler for hver enkelt leilighet plassert i fellesareal. Sikringsskap plasseres i bod eller i gang. Det leveres panelovn i stue/kjøkken.

TV / INTERNETT

Leilighetene leveres med uttak for kabel-TV / bredbånd i stue samt i hovedsoverom.

PORTTELEFON

Det leveres porttelefonanlegg med kamera ved inngangsdør til hver blokk med svarapparat i hver leilighet.

BAD

Bad leveres som ferdige typegodkjente badromsmoduler. Bredder på skap/servant/speil vil variere mellom de enkelte badromstyper. Tilvalg bad vil skje direkte med leverandør iht. prosjektets frister.

KJØKKEN

- Standard kjøkkeninnredning fra HTH type NEXT HVIT 21 med glatte hvite fronter og innfreste grep – eller tilsvarende kjøkken fra annen leverandør.
- Kjøkkenleveransen som fremgår av salgs- og kontraktstegning er veiledende og angir generell utstrekning av kjøkkenet.
- Mindre endringer i komponentplassering og eksakte mål vil kunne forekomme. Kjøkkenleverandør vil utarbeide spesifikke kjøkkentegninger for hver leilighet.
- Kjøkkentilvalg vil skje direkte hos kjøkkenleverandør iht. prosjektets frister. Det vil ikke være anledning til å endre posisjon på komponenter tilknyttet vann/avløp, ventilasjon og EL.
- Det leveres hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Kjøkkenet leveres med slimline ventilator m/ motor og kullfilter for resirkulasjon..

UTOMHUS/FELLESAREALER

- Utomhusplanen er av illustrativ karakter og avvik vil kunne forekomme. Det blir et utomhusareal av alminnelig god kvalitet. Vi gjør oppmerksom på at en del av utearealet ikke vil være ferdigstilt ved overlevering, da dette fullføres i sammenheng med et senere byggetrinn/ egnet årstid.
- Trapp og heis går fra inngangsplan til toppetasje (ned i garasjekjeller i hus D og E). Heisen får rustfri front i stål og belegget på gulv. Det er flere egne innganger til felles garasjekjeller under hus D/E direkte fra utearealet.
- Alle innvendige vegger i korridor-/trappearealer blir i hvitmalt betong/gips. Gulv i inngangsparti får fliser, trapper og korridorer får gulvbelegg. Spilerekkverket i trappoppgang leveres i lakkert stål.

BRANN

Det installeres sprinkleranlegg for brannslukking, både i leiligheter og i fellesarealer iht. regelverk. I tillegg leveres 1 stk brannslukkingsapparat til hver leilighet.

TILVALG

Det vil bli gitt tilvalgsmuligheter mot tillegg i pris. Tilvalg på kjøkken og bad gjøres direkte med leverandørene. Plassering av vann, avløp og ventilasjon leveres iht tegning og kan ikke endres.

PROSJEKTERINGSFORUTSETNINGER

Beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Leveransen er i henhold til Forskrift om tekniske krav til bygverk (TEK17) som gjelder på tidspunkt for innsendelse av rammesøknad, samt NEK 400; 2018 elektriske installasjoner i boliger. Arbeidet utføres etter normale krav til toleranser som gjelder for bygging av boliger. For øvrig legges offentlige lover, forskrifter og standarder til grunn for krav til utførelse og materialbruk.

FORBEHOLD

Alle opplysningene i salgsmaterialet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten å redusere den generelle standard. Det tas forbehold om skrivefeil i romskjema og leveransebeskrivelse. Alle illustrasjoner benyttet i markedsføring av Rørestrand Park er kun ment å være av illustrativ karakter og avvik kan forekomme.

Det tas forbehold om synlige rør/kanalføringer. Det tas forbehold om plassering og størrelse på sjakter, nedføringer og innkassinger. I forbindelse med elektro/tv-data/sanitær/varmtvann/ventilasjon, kan det komme inspeksjonsluker.

Det tas forbehold om endelig utforming på innredning av kjøkken og bad.

Det tas forbehold om å endre organiseringen av prosjektet dersom dette viser seg hensiktsmessig, eventuelt som følge av krav fra plan- og bygningsetaten. I så tilfelle plikter kjøper å medvirke til alle vedtak om endring i borettslaget.



ROMSKJEMA - STANDARD LEVERANSE

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
Entre / gang	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malt gips. Farge hvit (NCS S 0500-N) Ingen taklister.	Innfelt LED downlight i tak m/dimmer, 1 porttelefon m/kamera med ringeknapp på utside av dør til leilighet. Punkter etter NEK400-8-823 NEK2018	Synlige sprinklerhoder (Delvis skjult i tak der det er nedforet himling).	Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er). Glatte hvite gerikter.
Stue	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malte dekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0500-N) Ingen taklister. Lokale nedforinger og inn- kassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Svakstrømspunkt for TV/ internett. Punkter etter NEK400-8-823 NEK2018.	Synlige sprinkler-hoder. Panelovn med Wifi styringsmulighet via App.	Ventil for tilluft. Avtrekk via spalte under dør(er).	Glatt(e) hvite dør(er). Glatte hvite gerikter.
Kjøkken	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malte dekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0500-N) Ingen taklister. Lokale nedforinger og inn- kassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Punkt belysning (stikk) v/tak. Egen kurs o/benk samt til kjøkken utstyr. Komfyrvakt over koketopp. Punkter etter NEK400-8-823-NEK2018.	Kjøkkenvask i stål. Ettgreps svingbart blandebatteri m/kran for oppvaskemaskin. Stuss og avløp for oppvaskmaskin. Synlige sprinklerhoder. Egen automatisk stoppeventil for kaldtvann ved event lekkasje, type waterguard eller liknende.	Kjøkkenventilator med kullfilter.	Kjøkkeninnredning fra HTH type NEXT HVIT 21 med glatte, hvite fronter og innfreste grep eller tilsvarende kjøkken fra annen leverandør. Høye overskap og føring til tak. Benkeplate: 30mm laminat farge lys betong/grå med rett forkant i laminat. Dempere på skapdører og skuffer. Ventilator type Røros Crystall 1140 med kullfilter. Malte vegger mellom over- og underskap.
Hoved-soverom	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malte dekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0500-N) Ingen taklister. Lokale nedforinger og inn- kassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Svakstrømspunkt for TV/ internett. Punkter etter NEK400-8-823-NEK2018.	Synlige sprinklerhoder.	Avtrekk via spalte under dør. Ventil for tilluft.	Glatt hvit dør. Glatte hvite gerikter.
Soverom 2,(3,4)	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malte dekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0500-N) Ingen taklister. Lokale nedforinger og inn- kassinger med gipsplater for tekniske føringer kan forekomme.	Punkter etter NEK400-8-823-NEK2018.	Synlige sprinklerhoder.	Avtrekk via spalte under dør. Ventil for tilluft.	Glatt hvit dør. Glatte hvite gerikter.

Rom	Gulv	Vegger	Himling	Elektro *)	Varme og sanitær	Ventilasjon	Innredning/Annet **)
Hoved-bad ***)	Fliser str. 30x30 cm, farge grå. Fliser str 5x5 cm i dusjsone.	Fliser str. 30x60 cm, farge matt hvit. Innfliset speil.	Badekabiner vil ha nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	Downlights i tak med dimmer. 1 Stikkontakt ved speil. 1 dobbel stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel.	Varmekabel med termostat. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgreps Grohe batteri tilpasset innredning. Grohe dusjarmatur. Vaskemaskin tilkobling. Synlig sprinklerhode.	Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft.	Servantskap med skuffer , hvite fronter. Rette dusjvegger i glass. Toaletttrullholder og håndkle-knagger. Fordelingsskap på vegg. Glatt hvit dør. Glatte hvite gerikter.
Innvendig bod	Northern Light 14mm 1-stavs eik, stavbredde 145mm, - hvit matt lakk. Hvitkalket eik fotlist.	Sparklet og malte gipsplater eller betong. Farge hvit (NCS S 0500-N)	Sparklet og malte dekker i betong med synlige v-fuger. Farge hvit (NCS S 0500-N)	1stk LED lysarmatur med bryter. Punkter etter NEK400-8-823-NEK2018.	Synlig sprinklerhode.	Avtrekk via spalte under dør eller ventil i vegg.	Synlige tekniske installasjoner på vegg og i himling. Glatt hvit dør. Glatte hvite gerikter.
Sekundær-bad 2 ***)	Fliser str. 30x30 cm, farge grå. Fliser str 5x5 cm i dusjsone.	Fliser str. 30x60 cm, farge matt hvit. Innfliset speil.	Nedforet himling av stålplater med hvit overflate.	Downlights i tak med dimmer. 1 Stikkontakt ved speil.	Varmekabel med termostat. Vegghengt WC i hvit porselen med hvitt sete og lokk. Servant med ettgreps Grohe batteri tilpasset innredning. Grohe dusjarmatur. Synlig sprinklerhode.	Ventil for avtrekk i tak. Spalte under dør for tilluft.	Servantskap med skuffer , hvite fronter. Rette dusjvegger i glass. Toaletttrullholder og håndkle-knagger. Fordelingsskap på vegg. Glatt hvit dør. Glatte hvite gerikter.
Balkong / tak-terrace	Balkongdekker og takterrasser leveres med platting av terrassebord. Private terrasser på bakkeplan leveres med terrassebord av tre med utstrekning iht. tegning.		Underside av balkongplate i ubehandlet betong. Enkelte balkonger har tak av treverk - disse vil få himling utført med spiler i treverk.	1stk armatur styrt av bryter (innvendig). 1stk dobbel stikk. På takterrasser leveres 2 stk armaturer.			Balkongrekkverk i stål og glass.

- *)
- Elektrisk anlegg leveres i henhold til kravene i norm for tekniske installasjoner, NEK 400 : 2018.
 - Krav til antall strømuttak er definert ut fra rommenes størrelse.
 - Antall stikkontakter i rom av samme type vil derfor variere fra leilighet til leilighet.
 - Plassering av røykvarsler avhenger av leilighetens planløsning.

- **))
- Garderobeskap leveres ikke

- ***)
- Omfang og størrelse på innredning i bad vil variere mellom de enkelte baderomstyper
 - Sekundærbad vil ikke ha opplegg for tilknytning av vask/tørk.

NYTTIGE OPPLYSNINGER - MEGLERINFORMASJON

PLANLAGT FERDIGSTILLELSE / OVERTAKELSE

Rørestrand Park, trinn 1 er avhengig av tilstrekkelig salg på 50%. Byggetiden vil være ca 18 måneder fra byggestart. Forutsatt tilstrekkelig salg blir boligområdet bygget ut fortløpende. Det vil bli etappevis overlevering. Beslutning om tidspunkt for igangsettelse tas av styret i utbyggingsselskapet og er blant annet avhengig av tilstrekkelig forhåndssalg og nødvendige offentlige godkjenninger.

Når det besluttes igangsetting av prosjektet meddeles samtidig planlagt overtakelse. Forpliktende overtakelsesmåned vil bli varslet kjøper 3 måneder før overtagelse. Endelig overtagelsesdato vil bli gitt med ca. 1 måneds skriftlig varsel fra selger.

Interessenter/ kjøpere må ta hensyn til mulighetene for utsettelse i forbindelse med planlegging av salg av nåværende bolig. Dersom oppstart endres, forskyves planlagt overtakelsestidspunkt tilsvarende, uten at dette utløser noe krav på dagmulkt fra kjøper.

Forsinket overtagelse etter at endelig overtagelsesdato er varslet, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av total kjøpesum jamfør bustadoppføringsloven § 18. Selger kan kreve at overtagelse skjer tidligere enn forventet.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven § 11 er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utenomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysing av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger

Boligene selges av Rørestrand Park AS
Organisasjonsnummer 919 185 155

Arkitekt

KMS ARKITEKTER AS

Entreprenør

Skanska Norge AS, avd. Drammen

Megler

Eiendomsmegler 1 BV AS
Organisasjonsnummer 982 832 632

Oppdragsnummer

Oppdragsnummer for prosjektet: 21617033
Oppdragsnummer for leilighetene: 21617035 - 21617078

Eiendommen

- Gårdsnummer 19, bruksnummer 386 i Horten kommune 3801.
- Tomtestørrelse er ca 12 479 kvm på eiet tomt.
- Hjemmelshaver til tomten er Rørestrand Eiendom AS, organisasjonsnummer 915 707 238.
- Kjøper aksepterer slike endringer uten fradrag i kjøpesummen.

Adresse

Det er foretatt følgende adressetildeling i medhold av matrikkelloven.

Bygg A: Parkveien 36

Bygg B: Parkveien 38

Bygg C: Parkveien 40

Bygg D: Parkveien 42

Bygg E: Parkveien 44

Regulering

- Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse -

framtidig. Hensyn friluftsliv. Bevaring kulturmiljø. Gul sone iht., T-1442. Rød sone iht. T-1442. Gang/sykkelvei – framtidig. Kommuneplan 22.06.2015.

- Det planlegges ytterligere utbygging av tomteområdet bakenfor der industribygget ligger og videre opp til Midgardveien RV 19. Reguleringsbestemmelser for området kan fås av megler. Mer informasjon finner du på horten.kommune.no.

Eierform/organisering

Leilighetene blir organisert som et frittstående borettslag, kalt Rørestrand Park borettslag. Det er planlagt inntil 44 andeler i borettslaget. Andelseierne vil eie andeler i borettslaget, som gir andelseier boret til en bestemt leilighet. Som medlem av borettslaget vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser – se vedlagt utkast til vedtekter. Borettslaget kan senere etablere husordensregler. Borettslaget eier eiendommen.

Forkjøpsrett

Medlemmer i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett i ovennevnte prosjekt ved salgsstart. Ved bruk av forkjøpsrett til ny bolig kan samme medlemskap ikke brukes til ny forkjøpsrett ved kjøp av bolig før 24 måneder er gått. Karantenetiden gjelder fra det tidspunkt Usbl bestemmer. Ved tildeling fordeles boligene basert på medlemmenes valg i rekkefølge etter ansiennitet. Medlemmet må være ajour med kontingentbetalingen ved tildeling.

Boret

Selger forbeholder seg retten til å overføre en boret etter borettslagsloven § 2-13 i forbindelse med overtagelsen. Boretten gir full rådighet over boligen og andelen bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Selger har en frist på 2 år regnet fra første bolig i borettslaget er overtatt til å overføre andelen på kjøper.

Betalingsbetingelser

Ved kontraktsinngåelsen betales 10% av total kjøpesum (forskudd). Beløpet forfaller til betaling ved utstedt garanti jamfør bustadoppføringsloven § 12. Beløpet må være fri kapital, det vil si at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet.

Resterende beløp og omkostninger betales innen overtagelse. Megler besitter kjøpers delinnbetalinger frem til overskjøting. Dersom selger stiller nødvendige garantier i henhold til bustadoppføringsloven § 47 kan delinnbetaling overføres selger.

Omkostninger/Gebyrer til Statens Kartverk

Etableringsgebyr per andel for organisering/stifting av boligselskapet er	kr 4 300
Registrering av boret	kr 480
Registrering av andel	kr 480
Hjemmelsoverføring	kr 480
Eventuell pantenotering (per pant)	kr 480
Pantattest	kr 250
Andelskapital til borettslaget	kr 5 000
Kjøper betaler 2,5% dokumentavgift til staten av tomteverdien.	
Pr. andel/bolig	kr 9 091
Totale omkostninger/gebyrer	kr 20 561

Vi tar forbehold om at endringer i offentlige gebyrer og endelig fastsettelse av tomteverdi kan påvirke omkostningenes størrelse.

Innskudd

Innskuddet er den delen av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Det samme gjelder omkostningene/gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at selger/megler kan kreve finansieringsbevis og/eller foreta kredittvurdering før kontraktsinngåelse. Kjøper samtykker i dette.

Fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetslån med flytende

rente. Det betyr at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Fellesgjelden utgjør 50 % av totalprisen. Fellesgjelden er planlagt å bestå av et lån med 45 års løpetid, hvorav 15 års avdragsfrihet. Rente er for tiden 2,5 % per mars 2020. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom deler av de månedlige felleskostnadene som betales av andelseierne.

Nedbetaling av din andel av fellesgjelden (IN-ordning)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at du kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente.

Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Ordningen trer i kraft etter at byggelånet er konvertert.

Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

Felleskostnader

Andelseierne må betale månedlige felleskostnader. Felleskostnadene består av månedlige kapitalkostnader (renter på andel fellesgjeld) og driftskostnader. Driftskostnadene for hver bolig er stipulerte beløp. Se prisliste. Driftskostnadene dekker blant annet kommunale avgifter, årsavgift til TV-/bredbånd, vedlikehold av heis, snømåking og utvendig vedlikehold av fellesareal, serviceavtale på ventilasjon, varmtvann,

forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger og andre driftskostnader.

Utgifter til strøm, oppvarming, telefon og innboforsikring kommer i tillegg til felleskostnadene. Disse utgiftene betales av hver enkelt beboer.

Flere forhold påvirker størrelsen på driftskostnadene, blant annet endringer i lønns-, pris- og avgiftsnivå på de tjenestene/produktene som borettslaget har eller velger å inngå avtaler om. Dagens stipulerte driftskostnader er lagt til grunn for beregning av total månedlig felleskostnad.

Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Enkelte kostnader fordeles likt på alle.

Borettslaget vil bli innmeldt i sikringsfond via forretningsfører (Usbl) slik at borettslaget er sikret mot eventuelle manglende betaling av fellesutgifter.

Energimerking

Boligene vil få en individuell energiattest som bekrefter energimerket. Boligene tilstrebes minimum energiklasse A. Energiattest utleveres ved henvendelse til megler.

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse vil foreligge før overtagelse.

Forretningsfører

Selger, Røestrand Park AS har inngått en skriftlig avtale om forretningsførsel med Boligbyggelaget Usbl, avdeling Horten. Avtalen har en bindingstid for borettslaget med 3 år.

Sportsbod

Det følger med én sportsbod til hver leilighet i garasjekjeller.

Garasje

Det medfølger én garasjeplass per leilighet inkludert i prisen. Det er mulig å kjøpe ekstra garasjeplass, se pris i prislisen.

Det er planlagt 59 parkeringsplasser i garasjekjeller, hvor av 44 plasser vil følge en per leilighet, hvor av 3 blir avholdt til HC (handicap) parkering. De planlagte 15 ekstra parkeringsplassene eies av Rørestrand Park.

Vedtektene har bestemmelser om garasjeanlegget i punkt 1 – 1: Det medfølger rett til én parkeringsplass til hver bolig i felles garasjeanlegg. Retten til øvrige parkeringsplasser kan omsettes. Parkeringsplasser kan ikke selges utenfor borettslaget. Borettslaget, dernest andelseiere i borettslaget sortert etter botid, har forkjøpsrett ved omsetning. Eiere av parkeringsplasser er sikret eksklusiv bruksrett.

Båtplass

Selger har gjennom kontakt med Horten Seilforening fått muligheter til å kjøpe båtplasser i foreningens nye seilerhavn. Som kjøper vil man kjøpe en rettighet og betale et innskudd.

Kontrakten vil bli utarbeidet av Horten Seilforening og følge deres vilkår i henhold til deres havnereglement.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold må uansett sendes styret i borettslaget før anskaffelse. Vedtektene har bestemmelser om dyrehold i punkt 3-1 (5).

Tilvalg og endringer

Å kjøpe nytt hjem er en av de største beslutningene du tar. I tilvalgsmenyen presenteres det valg du kan gjøre i forkant, som vil utgjøre forskjellen på ditt og naboens hjem.

Bygging i prosjekter fordrer standardiserte løsninger

og endringer av disse løsningene skaper derfor ekstra kostnader. Det vil bli utarbeidet en tilvalgsmeny som vil inneholde en meny for tilvalg. Den vil informere deg om hva som er valgt som standard produkter, og hva du kan velge som tilvalg. Som kjøper vil du, i en tidsbegrenset periode, få mulighet til å bestille tilvalg. Du vil bli invitert til å ta kontakt for et personlig tilvalgsmøte i løpet av tilvalgsperioden. Du vil da få anledning til å se noen av standardproduktene og noen av tilvalgsproduktene. Av hensyn til produksjon og fremdrift må vi sette en tilvalgsfrist. Fristen kan ikke forskyves, og gjelder alle tilvalgsprodukter. Ønsker om tilleggvalg etter tilvalgsfristens utløp vil bli behandlet som endringer.

Kjøpesum, omkostninger og avgifter

Leilighetene selges til fast pris i henhold til prisliste. Selger står fritt til å endre priser på usolgte enheter. For omkostninger i forbindelse med kjøp og innflytting henvises det til vedlegg til prospekt, salgsopplysninger og prisliste.

Utbyggingsavtalen med Horten kommune

Utbyggingsavtalen med Horten kommune inneholder en avtale om vedlikehold av kommunens kvartalslekeplass beliggende på naboeiendommen til Rørestrand Park. Vann og avløp er avtalt å følge kommunes prosjekteringskrav til overtakelse etter ferdigstillelse.

Tinglyste heftelser, forpliktelser og rettigheter

Boligene selges fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpant.

De servituttene som i dag er tinglyst på eiendommen, følger med ved salg.

- 1971/348-3/28 25.01.1971 Bestemmelse om veg med flere bestemmelser

Grunnboksutskrift er innhentet og kan fås ved henvendelse til megler.

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det

være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Andelen vil overdras fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst panterett til borettslaget på 2 G.

I utbyggingsavtalen mellom Rørestrand Park AS og Horten kommune krever kommunen at det blir tinglyst følgende nye avtaler på eiendommen, Rørestrand Park borettslag:

- Utbygging av eiendommen er gjennomført uten egen kvartalslekeplass, men hjemmelshaver forplikter seg til å påse at lekeplassen på gnr/bnr 19/266 Horten, inklusive sikkerhetssoner, driftes og vedlikeholdes iht. enhver tid gjeldende lov- og forskriftskrav.
- Horten kommune har rett til atkomst, rett til å ha ledninger og andre VA-anlegg på eiendommen, herunder rett til å forestå nødvendig vedlikehold og utbedringer av slike innretninger.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/erklæringer dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med deling av eiendommen hvis det blir flere byggetrinn. Slike servitutter/erklæringer kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, eller nødvendig ved etablering av flere boligselskaper eller liknende.

Garantier

For de boligene som blir solgt etter bustadoppføringsloven vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med bestemmelsene i bustadoppføringsloven §§ 12 og 47.

Likningsverdi

Boligens likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør. Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig beregnes av Statistisk sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert bosatt) er anslått til 25 prosent av

den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Likningsverdien for sekundærboliger (alle andre boliger du måtte eie) er anslått til 70 prosent av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se nærmere informasjon på skatteetaten.no.

Meglers rett til å stanse gjennomføringen av en transaksjon

I henhold til lov av 6. mars 2009 nummer 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering med videre er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdrags-giver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven § 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Lovverket

Leilighetene selges etter bestemmelsene i bustadoppføringsloven (lov av 13. juni 1997 nummer 43), loven sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jmfør § 3.

Bustadoppføringsloven kommer ikke til anvendelse når kjøper er profesjonell/investor, eller etter at prosjektet er ferdigstilt. Boligen vil da selges etter bestemmelsene i lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nummer 93. Selger står likevel fritt til å selge etter bustadoppføringsloven.

Toleransekrav

- Toleransekrav for utførelse er i henhold til TEK 17 og NS 3420 klasse siste revisjon.
- Toleranseklasse 3420 benyttes også der

kontrakten omfatter leveranse som krever annen toleranseklasse, eksempelvis betong/puss, parkett, belegg, flis og lignende.

- Detaljert informasjon vedrørende toleranseklasser for de enkelte materialer/fag kan fås ved henvendelse til megler.

Arealberegning

- Arealer per bolig fremkommer i vedlagte prisliste. Arealet er angitt i henhold til NS 3940.
- BRA (bruksareal): Dette er areal målt fra innside av yttervegg eller vegg mot nabo. Innvendige skillevegger er med i dette arealet.
- P-rom (primærrom): Dette er beregnet BRA med fradrag for areal til bod og veggene rundt boden. Innvendige skillevegger er også med i dette arealet.
- På tegningene er det 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. Enkelte romareal kan bli redusert som følge av innkassede rørføringer.

Selgers forbehold vedrørende igangsetting

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at ramme- og igangsettelsestillatelse blir gitt av Horten kommune
- at tilstrekkelig forhåndssalg på 50% er oppnådd
- at selgers ledende organer beslutter igangsetting

Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene er besluttet igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelse. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2020 eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen(e), har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få eventuelt

innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter refundert av selger gjennom megler og stilt § 12 garanti vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selgers forbehold/avvik

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige godkjenninger. Rammesøknad er sendt Horten kommune. Det gjøres oppmerksom på at endelig detaljprosjektering ikke er avsluttet. Detaljprosjektering av husenes bæresystem, ventilasjonssjakter, rørføringer med mer kan medføre mindre endringer av rommene, samt plassering og størrelser på vinduer i enkelte boliger. Det samme gjelder kjøkken og bad som vil kunne få endringer når det gjelder plassering av installasjoner som følge av tilpasning mot sjakter. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvende detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer av lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindus- og balkongplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet branntekniske krav. Mindre avvik kan forekomme i boligens areal grunnet endring i bærekonstruksjon, inntegning av sjakter etc. Forutsatt at dette ikke fører til vesentlige endringer av leveransen, vil dette ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag. Utbygger har rett til å foreta endringer som nevnt ovenfor, men vil alltid tilstrebe at endringer utføres på en slik måte at boligens generelle bruksverdi og standard ikke påvirkes vesentlig. Kjøper skal varsles om slike endringer på hensiktsmessig måte innen rimelig tid.

Illustrasjoner og bilder i tegnings- og salgsmateriale er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, fargevalg, dør- og vindusform, antall vinduer, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, beplantning etc.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på tegningene.

Selger er ikke bundet dersom ikke et tilstrekkelig antall leiligheter er solgt eller nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggarbeidene ikke er gitt. Dersom disse forbeholdene ikke er avklart innen en fastsatt frist har selger rett til å kansellere kontrakten. Kjøper har i en slik situasjon rett til å få innbetalt beløp, samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Selger kan også dele tomten om dette er nødvendig ved oppdeling av prosjektet i flere byggetrinn. Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved godkjenning av selger kreves et gebyr, kr 25 000,-, for transport av kjøpekontrakt. Selger står fritt til å godkjenne en transport. Garantier kan ikke transporteres uten etter samtykke fra garantist. Selger tar forbehold om endelig antall eierseksjoner og antall byggetrinn.

Prospekt, leveransebeskrivelse og romskjema skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstille plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.

Særskilte bestemmelser

- Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper i henhold til reglene i bustadoppføringsloven kapittel VI. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. For avbestillinger som skjer før selger har vedtatt byggstart er det avtalt et avbestillingsgebyr på 5% av kjøpesummen. Kontakt selger/megler for nærmere informasjon

dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

- Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper. Hvis selger aksepterer en transport, plikter kjøper å betale et behandlingsgebyr til selger.
- Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten varsel.
- Selger/megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og vedlagte prisliste.
- Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter, eventuelt etablere flere borettslag dersom salgs- og byggeperioden går over lengre tid.

Utleie

Eventuell utleie av boligen er mulig i henhold til borettslagsloven § 5-3 - 5-6, men krever samtykke fra borettslagets styre.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, med plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Meglers vederlag

Meglers vederlag inkludert oppgjør er avtalt til kr 33 800,- eks. mva. per enhet for de salg som aksepteres før overlevering av boligene.

Salgsvilkår

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

1. Prisliste
2. Selgers prospekt
3. Leveransebeskrivelse
4. Romskjema
5. Budsjett med stipulerte mnd. fellesutgifter

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

Forbrukerinformasjon ved inngivelse av kjøpetilbud:

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige sammen med godkjent legitimasjon og skal oversendes signert til prosjektmegler. Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert kjøpetilbud.

Det tas forbehold om eventuelle trykkfeil i beskrivelsen. Vedlegg finner du også på prosjektets hjemmeside.



VEDTEKTER FOR FRITTSTÅENDE BORETTSLAG

For Rørestrand Park borettslag org. nr.
vedtatt på stiftelsesmøtet den.....,
sist endret den.....

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Rørestrand Park borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Det medfølger rett til én parkeringsplass til hver bolig i felles garasjeanlegg. Retten til øvrige parkeringsplasser kan omsettes. Parkeringsplasser kan ikke selges utenfor borettslaget. Borettslaget, dernest andelseiere i borettslaget sortert etter botid, har forkjøpsrett ved omsetning. Eiene av parkeringsplasser er sikret eksklusiv bruksrett.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Horten kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2
(1). Det samme gjelder selskap som har til formål å

skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Boret og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Søknad om dyrehold må uansett sendes styret i borettslaget før anskaffelse.

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen,

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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



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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

VI I EIENDOMSMEGLER 1 BV GLEDER OSS STORT TIL Å KUNNE PRESENTERE PROSJEKTET RØRESTRAND PARK SOM NÅ LEGGES UT FOR SALG. DETTE ER FØRSTE BYGGETRINN I RØRESTRAND PARK SOM HAR EN HELT UNIK BELIGGENHET RETT VED POPULÆRE RØRESTRAND STRANDLINJE MED KYSTSTIEN OG NATUREN SOM NÆRMESTE NABO.



MERETHE LUNDEN ANDREASSEN

Avd. leder / Eiendomsmegler MNEF

Eiendomsmegler MNEF Merethe Lunden Andreassen har solgt mange boligprosjekter både i Horten og Holmestrand, og har 19 års erfaring som eiendomsmegler.

Hun har bodd i Horten, og har hatt tilknytning til kommunen siden 1983. Hennes erfaring og inngående lokalkunnskap bidrar til å gi deg et trygt boligkjøp.

Mobil: 926 25 528

E-post: merethe.andreassen@eiendomsmegler1bv.no



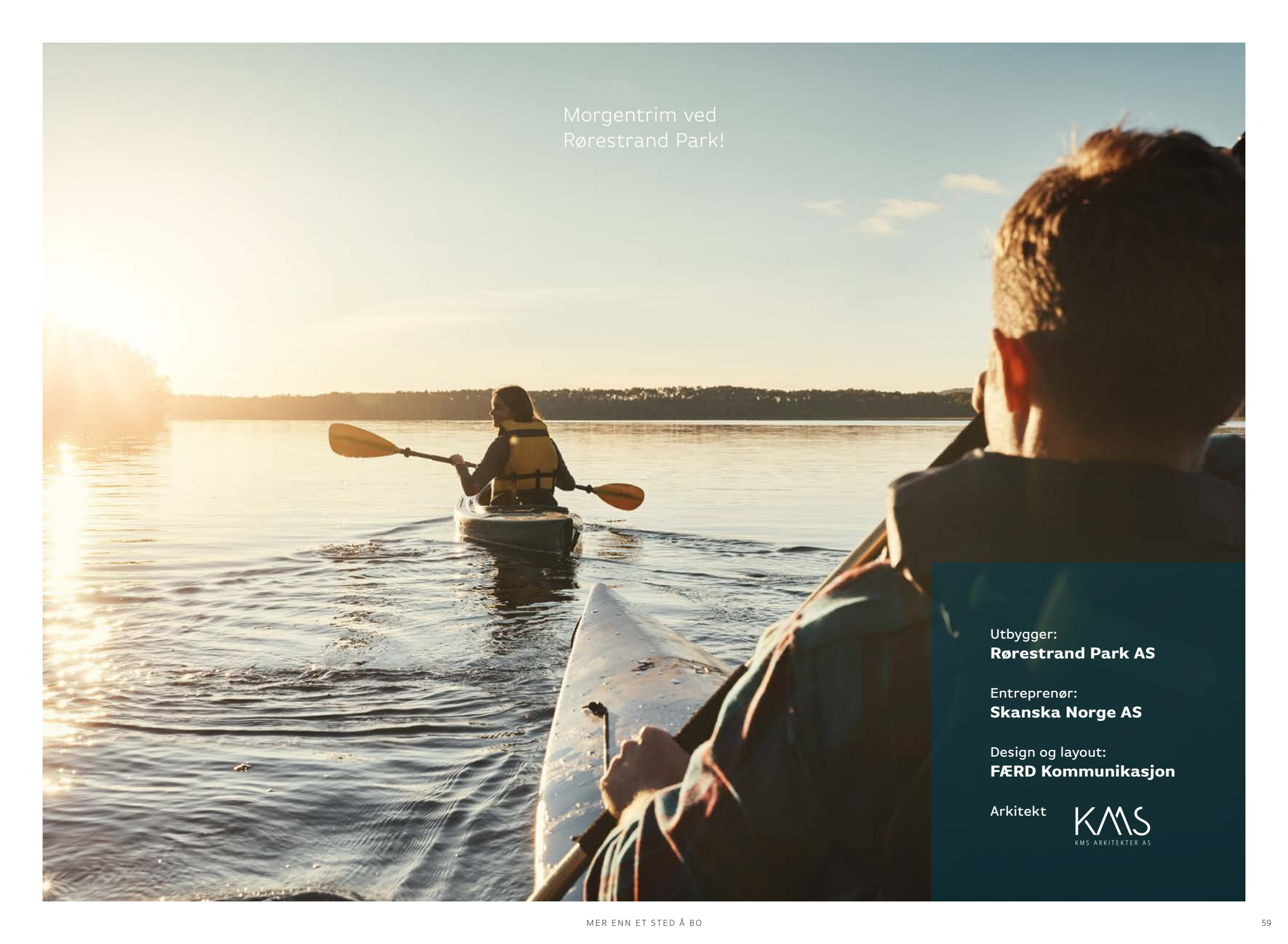
TRULS ROMDAHL

Eiendomsmegler MNEF

Truls har 18 års erfaring som eiendomsmegler. Truls har bodd og jobbet i Horten de siste 14 årene og har meget god kjennskap til byen og salg av boliger her.

Mobil: 913 20 230

E-post: truls.romdahl@eiendomsmegler1bv.no

A photograph of a person kayaking on a calm lake at sunrise. The sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow and reflecting on the water. Another person is visible in the foreground, also kayaking, with their back to the camera. The background shows a distant shoreline with trees.

Morgentrim ved
Rørestrand Park!

Utbygger:
Rørestrand Park AS

Entreprenør:
Skanska Norge AS

Design og layout:
FÆRD Kommunikasjon

Arkitekt

KMS
KMS ARKITEKTER AS



www.rørestrandpark.no