**Nøkkelinformasjon tomter i prosjektet Solvik Terrasse Tomtefelt, Risør**

**Selger:**

Risør Utvikling. (Alle opplysninger i salgsoppgaven godkjennes av selger.)

**Adresser:**

Tomtene er beliggende på adressen ……………………..

**Beskrivelse av prosjektet:**

Solvik Terrasse ligger idyllisk til med fantastisk utsikt over Sørfjorden. Beliggenheten på Viddefjell med nærhet til skoler, barnehager, butikker, badeplasser og turområder gjør dette til et perfekt sted å bo. Her kan man også nyte flotte solnedganger og utsikten over Sørfjorden. Her har du kveldssolen til langt utpå kvelden. Den korte avstanden til skoler, barnehager og dagligvarehandel gjør hverdagen enklere for deg som beboer på Solvik Terrasse. Risør sentrum er også kun en kort kjøretur unna, og her finner du et bredt utvalg av butikker, kafeer og restauranter. Boligfeltet består av flotte tomter i skrånende terreng, som sikrer alle god utsikt over Sørfjorden. Det blir lagt til rette for gode lekeplasser for barn.

På område BKS 1 og 2 vil det være boliger i rekke som utvikles av i egen regi, det tilrettelagt som et borettslag.

Tomtene 1-27, her vil det være muligheter for Eneboliger og på noen av de største tomtene tomannsboliger.

Renovasjon løses med dunker på egen tomt, men det vil være noen få felles renovasjonsplasser der det er nødvendig.

**Vår visjon for prosjektet:**

**Matrikkelnummer:**

Prosjektet ligger i dag på gnr/bnr: 14/349 i Risør kommune.

**Tomteareal:**

Tomt 1: 550 kvm

Tomt 2: 562 kvm

Tomt 3: 707 kvm

Tomt 4: 650 kvm

Tomt 5: 624 kvm

Tomt 6: 719 kvm

Tomt 7: 542 kvm

Tomt 8: 537 kvm

Tomt 9: 612 kvm

Tomt 10: 520 kvm

Tomt 11: 500 kvm

Tomt 12: 623 kvm

Tomt 13: 571 kvm

Tomt 14: 574 kvm

Tomt 15: 694 kvm

Tomt 16: 632 kvm

Tomt 17: 719 kvm

Tomt 18: 613 kvm

Tomt 19: 586 kvm

Tomt 20: 585 kvm

Tomt 21: 809 kvm

Tomt 22: 579 kvm

Tomt 23: 603 kvm

Tomt 24: 527 kvm

Tomt 25: 624 kvm

Tomt 26: 760 kvm

Tomt 27: 610 kvm

Tomtestørrelsen på de forskjellige tomtene er mellom ca. 500 kvm - 810 kvm. Arealet for den enkelte tomt fremkommer på tomtekartene i salgsoppgaven. Arealene er ikke eksakt og noe avvik kan forekomme ved endelig oppmåling.

**Beskaffenhet:**

Tomtene leveres heftelsesfrie uten byggeklausul, med opparbeidet infrastruktur, vann, avløp og strøm. Fiber er ferdig lagt opp 1 meter inn forbi tomtegrense. Tomtene vil være ferdig oppdelt ved overtakelse. Retningslinjene for Solvik Terrasse skal følges. Denne ligger i tomtevelgerne på hjemmesidene.

**Parkering:**

Hver boenhet som er større enn 80m2 skal ha tilgang til 1,5 biloppstillingsplasser.

Hver boenhet mindre enn 80m2 skal ha tilgang til 1 biloppstillingsplass.

Parkering plasseres ved boligbebyggelsen eller på felles biloppstillingsplass tilpasset de stedlige topografiske forhold.-

**Reguleringsplaner/Reguleringsbestemmelser:**

Tomtene er regulert til Boligbebyggelse, tilhører reguleringsplan Caspersens vei 81, ikrafttredelse 14.12.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Følgende fremkommer av reguleringsplan: Alle boenheter skal ha hovedetasje som tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet. Utomhusarealer skal gis en god estetisk utforming som ivaretar et naturlig preg, ved bruk av naturlige byggematerialer og med vekt på gode løsninger for universell utforming. Alle boenheter skal ha tilgang til tilgjengelig uteoppholdsarealer.

Det tillates oppført konsentrert boligbebyggelse og leilighetsbygg med tilhørende anlegg i formålsområdet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Hovedetasjen for hus skal ha en høyde som er 0,3 meter over tilstøtende veiareal. Det tillates høydejustering både opp og ned på 0,5meter. Maks tillatt gesimshøyde er 7,5 meter og maks mønehøyde 9,5 meter. Høyder skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Ved skrånende terreng tillates også underetasje som boligdel. Bebyggelsen skal utføres med fasader av trepanel, tegl, naturstein og glass.

Tomteområdet er inndelt i felt som har følgende % BYA:

Felt B1: 40 %

Felt B2: 40 %

Felt B5: 40%

Grad av utnyttelse skal regnes av boligareal og garasje. Veiareal og parkeringsareal som vist på reguleringskartet, samt overbygget renovasjonsanlegg skal ikke medtas i beregningen av grad av utnytting.

Det skal anlegges felles renovasjonsanlegg for oppstilling av avfallsbeholdere og beholdere for materialer til gjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter. Det skal avsettes og opparbeides tilstrekkelig plass til forskriftsmessig avhenting av avfall og materialer til gjenvinning. Detaljutforming skal gjøres i samråd med Risør og Tvedestrand Avfallsselskap (RTA).

Det skal utarbeides utomhusplan for utomhusarealer på terreng i målestokk 1:500/1:200. Denne skal innsendes sammen med søknad om igangsettelse. Ved trinnvis utbygging skal utomhusplaner omfatte de respektive felt. Planen skal vise beplantning, terrengbehandling med høyder, atkomst, private soner, arealer for lek og opphold, møblering, gangveier, sykkelparkering, belysning, eventuelle tekniske anlegg, overvannstiltak og stigningsforhold. Utomhusområder for de respektive felt skal være ferdig opparbeidet i henhold til plan før midlertidig brukstillatelse gis.

Atkomstvei til det respektive utbyggingsområdet må være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boenheter. Renovasjonsløsning skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse til nye boenheter. Vann- og avløpsplan med overordnet plan for håndtering av overvann, skal godkjennes av Risør kommune før det gis rammetillatelse for boliger. Senest et år etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse for boliger skal tilhørende uteområder være opparbeidet i tråd med utomhusplanen. Nærmeste lekeplass skal være ferdig opparbeidet med lekeapparater nor første bolig får midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Atkomstvei til utbyggingsområdet må være ferdigstilt og innfri kravene i HB 100, før anleggstrafikk for opparbeidelse av området starter. Frisiktsonene skal være ryddet i samsvar med §5.5.

**Vei, vann og avløp:**

Interne veger på området vil være private. Strøm, vann/avløp og fiber vil bli lagt inn til hver tomtegrense.

**Info kommunale avgifter:**

Det er per i dag ingen kommunale avgifter på de ubebygde tomtene. Når tomtene bebygges fakturer også kommunen for kommunale avgifter. Risør kommune sine nettsider opplyser om følgende priser for 2023:

Abonnementsgebyr vann kr. 1875,- inkl. mva

Abonnementsgebyr avløp kr. 2612,50,- inkl. mva

Vann per m3 kr. 9,19,- inkl. mva

Avløp per m3 kr. 18,75,- inkl. mva.

Feie- og tilsynsgebyr kr. 387,50,- inkl. mva.

Vannmålerleie per år kr. 375,- inkl. mva.

Tilknytningsgebyr vann kr. 9187,50,- inkl. mva.

Tilknytningsgebyr avløp kr. 9187,50,- inkl. mva.

Eiendomsskatt 4 promille

Kontrollgebyr for manglende avlesning av vannmåler kr. 625,- inkl. mva.

Gebyr for renovasjon faktureres fra RTA. RTA sine nettsider opplyser om følgende kostnader for 2023 for type abonnement helårs, 140-normal kr. 4.331,- inkl. mva.

**Konsesjon:**

Eiendommen er en ubebygd tomt og derfor må egenerklæring om konsesjonsfrihet fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmegleren gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**Betalingsbetingelser:**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Sørmegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet. Innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Pris/Omkostninger:**

Ved kjøp av tomt skal det betales dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi.

Tomt 1: kr 590 000,- + omk

Tomt 2: kr 590 000,- + omk

Tomt 3: kr 600 000,- + omk

Tomt 4: kr 600 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 5: kr 600 000,- + omk

Tomt 6: kr 600 000,- + omk

Tomt 7: kr 550 000,- + omk

Tomt 8: kr 650 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 9: kr 690 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 10: kr 600 000,- + omk

Tomt 11: kr 600 000,- + omk

Tomt 12: kr 790 000,- + omk

Tomt 13: kr 750 000,- + omk

Tomt 14: kr 700 000,- + omk

Tomt 15: kr 694 000,- + omk

Tomt 16: kr 650 000,- + omk

Tomt 17: kr 719 000,- + omk

Tomt 18: kr 750 000,- + omk

Tomt 19: kr 850 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 20: kr 950 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 21: kr 1 090 000,- + omk

Tomt 22: kr 1 090 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 23: kr 1 090 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 24: kr 990 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 25: kr 990 000,- + omk (2-mannsbolig)

Tomt 26: kr 900 000,- + omk

Tomt 27: kr 800 000,- + omk

Tinglysingskostnader ved overskjøting av tomten utgjør dokumentavgift 2,5% av tomtepris, samt tinglysingsgebyr skjøte kr. 525,- og panteobligasjon m/attestgebyr kr. 727,-. Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften godkjennes hos Statens Kartverk, samt eventuell endring i de oppgitte offentlige gebyrer.

Det tilkommer en tilkoblingsavgift, pr. september 2023. kr. 25.000,-, for vann og avløp pr. tomt. Dette kommer som egen faktura fra Kristiansand kommune.

Kommunale avgifter vil bli utlignet av kommunen ved ferdig bebyggelse

**Formuesverdi:**

Formuesverdien er p.t. ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av Ligningskontoret etter nyberegningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25% av den beregnede kvadratmeter prisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 100% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Nærmere informasjon kan finnes på Skatteetatens hjemmeside, [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

**Heftelser:**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4201/14/349: 09.08.2007 - Dokumentnr: 635570 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Glitre Nett AS Org.nr: 982 974 011 Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

13.01.2010 - Dokumentnr: 25514 - Elektriske kraftlinjer Rettighetshaver: Glitre Nett AS Org.nr: 982 974 011 Bestemmelse om ryddebelte Bestemmelse om bebyggelse Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2016 - Dokumentnr: 1185878 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:4201 Gnr:14 Bnr:654 Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1983 - Dokumentnr: 2676 - Registrering av grunn Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4201 Gnr:14 Bnr:10

04.10.2013 - Dokumentnr: 846739 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:635

01.01.2020 - Dokumentnr: 784836 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0901 Gnr:14 Bnr:349

Grunnboken for eiendommen er et vedlegg til salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å lese denne før kjøp.

**Selgers forbehold/forutsetninger:**

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte tomter.

**Overtagelse:**

Overtakelse etter avtale med selger.

**Annet:**

Alle opplysninger i denne salgsoppgave er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Alle perspektiver, modeller og illustrasjoner er kun ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse, og det fremkommer da elementer som ikke inngår i den kontraktsmessige leveranse.

Meglers vederlag utgjør kr. 22 500,- eks mva pr. enhet + oppgjørsgebyr kr 2 500,- per tomt.

**Kjøpekontrakter:**

Avtale om kjøp forutsettes inngått ved bruk av kjøpetilbudsskjema og påfølgende inngåelse av selgers standard kjøpekontrakt.

**Kjøpers undersøkelsesplikt:**

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes Kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som Kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av tomt inngås.

**Selgers rett til endringer:**

Selger har rett til å foreta endringer i prosjektet som ikke forringer prosjektets kvalitet eller standard, herunder, men ikke begrenset til, arkitektoniske endringer. Slike endringer er ikke å anse som mangler ved ytelsen. Det samme gjelder de endringer som må gjøres som følge av kommunens byggesaksbehandling og krav i ramme- og igangsettingstillatelser samt andre offentlige tillatelser. Selger skal så langt det er praktisk mulig, informere Kjøper om slike endringer.

**Lovverk/avtalebetingelser:**

Tomtene selges grovplanert. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:

"Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

**Kredittvurdering:**

Selger eller bank forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere.

**Hvitvasking:**

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art, samt kontrollere midlenes opprinnelse. Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden. Dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet. Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen har ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene overfor megler som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

**Budregler:**

Tomtene selges til fastpris. Benytt vedlagte skjema «Kjøpetilbud til fastpris». Alle kjøpetilbud må inngis skriftlig sammen med legitimasjon. Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker.

**Ansvarlig megler:**

Sørmegleren AS, avd. Risør/Tvedestrand - Org.nr. 944 121 331 - Jan Terje Halvorsen

**Visning/presentasjon:**

Tomten kan fritt besiktiges og megler er tilgjengelig for visning/presentasjon.

Konferer megler hvis ønske om 3D visning.

Dette salgsprospektet er ikke fullstendig uten:

* Prisliste
* Utomhusplan, ikke endelig
* Reguleringsplan/bestemmelser
* Erklæring kommunale rettigheter
* Designveileder Drangsvann område CB1 og CB2.
* Matrikkelrapporter

Produsert: (Dato)