



Klokkarstua

Konvallstien 5
3490 KLOKKARSTUA

Prisantydning

370.000,- + omk.

Type bolig

Tomt

Tomteareal.

652 kvm

**Avdeling/Ansvarlig
megler**

Foss & Co Røyken/Hurum AS

Eiendomsmegling

Tlf: 32 79 28 80

Vegard Graff

Direkte telefonnr.:

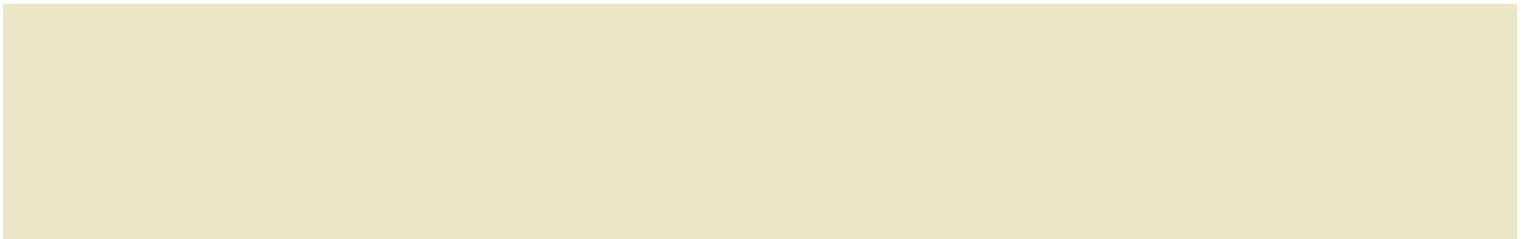
32 79 28 86 (m:) 97 16 56 97

◆ Byggeklar boligtomt

Panorama fjordutsikt

Solrikt

FOSS & CO 



ADRESSE/REGISTERBETEGNELSE

Konvallstien 5, 3490 KLOKKARSTUA.
Gnr. 9, bnr. 472, i Hurum kommune.

SELGER/HJEMMELSHAVER

AS Hurum Tomteselskap

BESIKTIGELSE

Besiktigelse utenom fellesvisning kan avtales med megler på telefon 32 79 28 80.

ADKOMST

Fra Drammen: Følg R23 til du kommer til skilt Hyggen, ta til høyre og følg Grimsrudveien til du kommer til rundkjøring ved Shell bensinstasjon. Ta til høyre i rundkjøring, og følg veien forbi butikk på høyre hånd. Etter du har passert bakketoppen, ta første vei til venstre inn mot idrettsplass (Hovenga). Følg veien frem til skilt. Tomtene ligger da ned til høyre. Det er ca 30 km. til Drammen og ca. 50 km. til Oslo sentrum. Kommunikasjonen til Akershus/Østfold er blitt mye bedre etter at Oslofjordforbindelsen ble etablert.

BELIGGENHET

Boligfeltet Hovtun Vest ligger på Klokkarstua i Hurum kommune. Første del ble bygget ut i 1980-årene. Feltet ligger sydvendt, og har meget gode solforhold. Det er flott utsikt over Drammensfjorden og Holmestrandsfjorden. Det er gode rekreasjons- og fritidstilbud, med muligheter for båtliv og bading. Nærmeste badestrand ligger på Verket ved Svelvikstrømmen. Det er også kort vei til Holmsbu og Rødtangen. Marka ligger like i nærheten, med mulighet for flotte skogsturer både sommer som vinter. Lysløype ligger i umiddelbar nærhet. Det er kort vei til 9 hulls golfbane på Myrene ved Holmsbu. Hurum Golfklubb arbeider også med planer om en ny golfbane på Storsand.

TOMTEN

Selveiertomt på ca 652 kvm. Flott beliggende boligtomt på Hovtun Vest-feltet.

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei, off. vann-, kloakk-, og overvannsledning fram til tomtegrense. Boligveiene (Blåklokkeveien og Konvallstien) er regulert som felles private avkjørsler, som brukerne i fellesskap må vedlikeholde. Likeledes vil enkelte av tomtene ha felles private vann- og avløpsledninger. I forbindelse med denne utbygging er det bygget fortau langs Knivsfjellveien fra Hovstien til Hovenga, og veien er blitt asfaltert på den samme strekningen. Det legges også fram el- tele- og TV-kabel. Tilknytning/signaler for kabel-TV må kjøper selv betale.

LIGNINGSVERDI/OFFENTLIGE AVGIFTER

Ligningsverdi pr 01.01.09 er ikke gitt av skattevesenet. Årlige kommunale avgifter utgjør ca. kr. 8.000,- for ordinære eneboliger.

VANN/KLOAKK

Offentlig vann og avløp.

Tilknytningsavgift for år 2009 er følgende pr. boenhet for vann og kloakk:

Vann: minimum kr 20.000,- + mva.,

Kloakk: minimum kr 25.000,- + mva.

Det tas forbehold om endringer av offentlige gebyrer/avgifter.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Området er regulert til bolig, henvend megler for ytterligere opplysninger.

HEFTELSE/RETTIGHETER

Eiendommen selges fri for heftelser. Det er tinglyst servitutt/avtale vedrørende regulering, kabler og ledninger på denne eiendommen med flere.

OVERTAGELSE

Etter nærmere avtale, angi ønsket overtagelse i budskjema.

MEGLERS VEDERLAG

Om meglers vederlag er følgende avtalt: Fastpris på kr. 20.000,- + mva.

KONSESJON

Eiendommen selges konsesjonsfritt. Det er boplikt i Hurum kommune.

DIVERSE

I forbindelse med utbyggingen krever Hurum kommune et anleggsbidrag på kr 50.000,- pr tomt. Dette er ment å dekke kostnader til nødvendig infrastruktur som følger av utbyggingen. Beløpet er inkludert i kjøpesummen for hver enkelt tomt.

PRISANTYDNING

370.000,- + OMKOSTNINGER

OMKOSTNINGER FOR KJØPER UTGJØR

1. Dokumentavgift til Staten - 2,5 % av kjøpesum.
(Basert på prisantydning blir dokumentavgiften kr 9.250,-.)
2. Tinglysingsgebyr skjøte kr. 1.548,-.
3. Tinglysingsgebyr for eventuelle pantedokumenter kr. 1.935,- pr. stk.
4. Grunnbokskrift kr. 172,-.

Ved kontraktens underskrift innbetales forskudd på 10 % av kjøpesummen.

VEDLEGG

1. Reguleringsplan
2. Målebrev
3. Situasjonsskart

VENNLIGST MERK

Eiendommen selges ihht Avhendingsloven og selges "som den er" ihht § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhl. §3-7 "manglende opplysninger om eiendommen" og Avhl. §3-8 "uriktige opplysninger om eiendommen", som kan påberopes med mindre eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers, jfr. Avhl. §3-9. Kjøpsinteressenter gjøres kjent med at dette reduserer selgers ansvar etter Avhl., og at dette vil være en del av kontraktsvilkårene. Kjøper anmodes til å foreta en grundig gjennomgang av eiendommen, gjerne sammen med fagmann.

Eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim hvis det foreligger mistanke om (forsøk på) hvitvasking, dette i hht lov om hvitvasking fra 01.01.04. Slik melding sendes Økokrim uten orientering til selger eller kjøper.

FINANSIERING

Megler kan bistå kunder med finansiering. Kun personer som har samtykket vil bli formidlet til bank eller annen låneinstitusjon. Foss & Co kan motta formidlingshonorar for dette.

OM BUDGIVING

Hvis du under visningen finner eiendommen interessant, bør du notere ditt navn og telefonnummer på listen over Interessenter for eiendommen. Denne skal ligge lett tilgjengelig under visningen. Ved annonserte visninger må akseptfristen minimum settes til 24 timer fra siste visning. Eiendomsmegler har ikke anledning til å formidle bud med kortere frist. Vennligst merk at eiendommen kan selges uten at alle interessenter får beskjed om dette. Derfor bør du umiddelbart etter visning kontakte saksbehandler eller en annen ved vårt kontor. Vi kan da orientere deg nærmere om fremgangsmåten ved budgivning.

Ønsker du å by på eiendommen, gjøres dette på vedlagte budskjema. Budet bør gi opplysninger om sannsynlig finansiering og er bindende for budgiver hvis det ikke er tatt spesielle forbehold. Bud behandles i selskapets åpningstid og merk at bud gitt til telefonsvarer eller via e-post ikke aksepteres, uten etter nærmere avtale. Se forøvrig vedlagt forbrukerinformasjon om budgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at budjournalen vil bli utlevert til kjøper og selger, umiddelbart etter at bindende avtale er inngått.

Dette dokumentet er opprettet: 02.02.09

Sist endret: 17.02.09

Egne notater

Gnr 9
 Bar 472
 Representasjonspunkt
 X 179438 Y -15142
 Kartblad CL038-1-38
 Målestokk 1:500

MÅLEBREVKART

Jnr 35/02

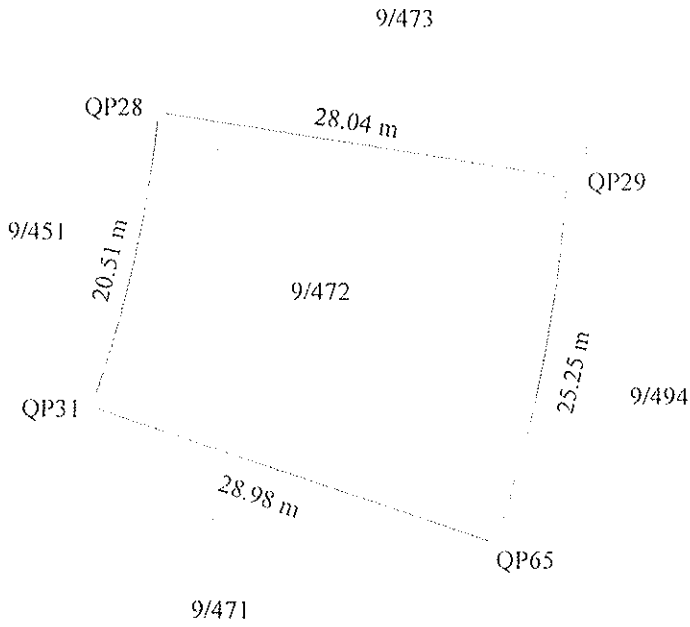
Målebrev nr 7149

Landrett
 Areal 652.5 M²

N

X=179475

Y=-15128



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
QP28	Off.gkj. grensemerke	179452.55	-15154.06	28.04	
QP29	Off.gkj. grensemerke	179448.35	-15126.34	25.25	95.00
QP65	Off.gkj. grensemerke	179423.58	-15130.82	28.98	
QP31	Off.gkj. grensemerke	179432.56	-15158.37	20.51	-80.00



Hurum Kommune

SITUASJONSKART

Gnr/Bnr: 9/472

28.11.2008

Adresse:

Målestokk: 1:1000

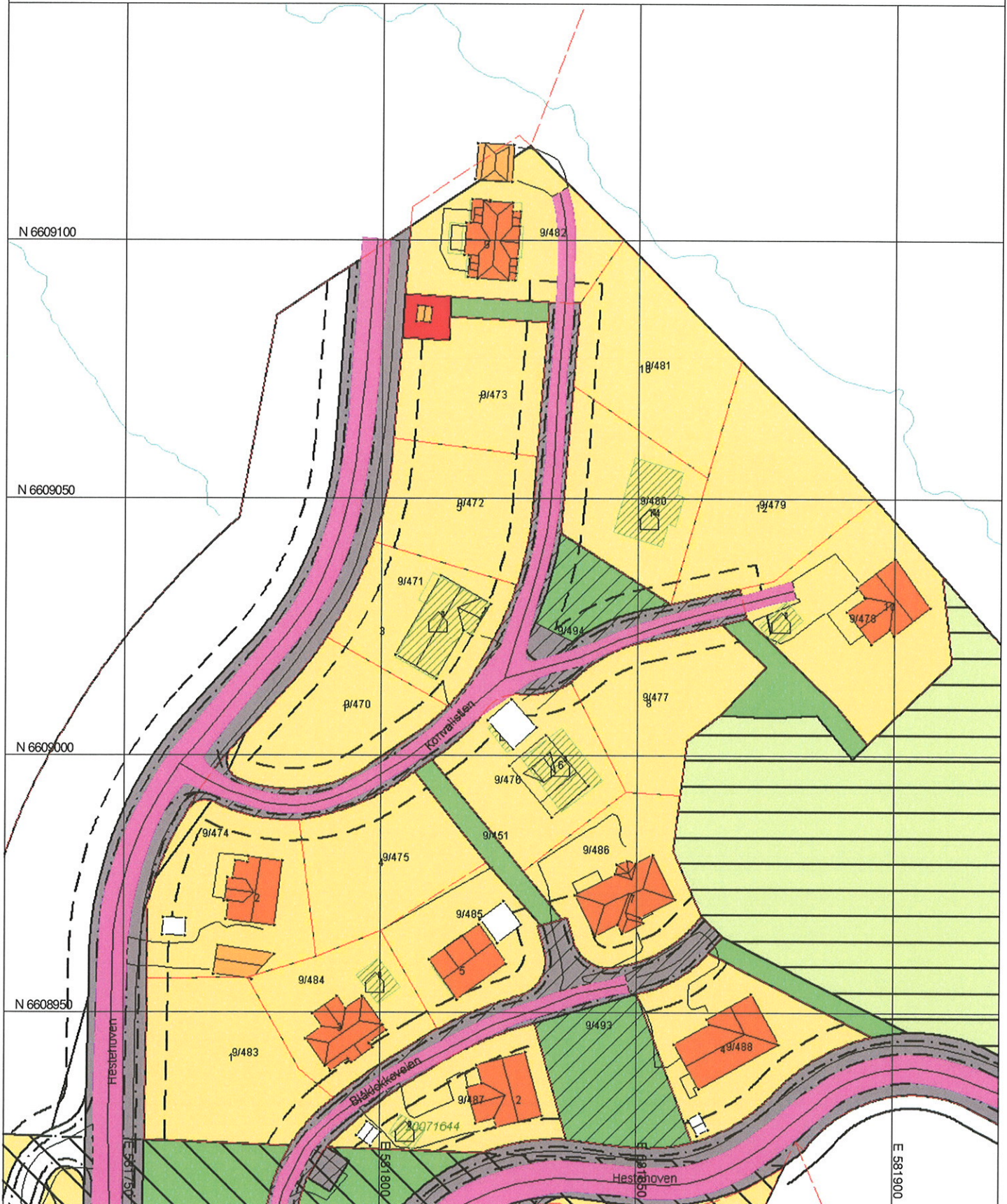
0 10 40 m

Ekvidistanse:

Det tas forbehold om evt. feil i kartgrunnet



Merknad: Boligområde B1 iht reguleringsplan for Hovtun vest II



Hybelleilighet i enebolig	1 biloppstillingsplasser pr leilighet
Tomannsbolig	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Rekkehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet
Terrassehus	1,5 biloppstillingsplasser pr leilighet

Utbygger har rett til å legge skråninger og grøfter inn på de enkelte tomtene ved bygging av offentlige trafikkområder og felles avkjørslar.

Garasjer kan tillates plassert nærmere veier og fellesareal enn de inntegnede byggelinjer, når det ikke kommer i konflikt med terrengforhold eller andre tekniske anlegg og konstruksjoner. Tomtene i felt B1 kan bebygges direkte på bakgrunn av søknad om byggetillatelse etter plan- og bygningslovens §93. For felt B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan før utbygging kan igangsettes. Planen skal vise ny og eksisterende vegetasjon, materialvalg for overflater, overvannssluk og kotehøyder for hus og terreng. Sti/gangforbindelse fra byggeområdet B2 mot barnehage/idrettsplass skal innarbeides i bebyggelsesplan.

Område for offentlige bygninger skal benyttes til pumpestasjoner for vannforsynings- og avløpsanlegg, renovasjon, transformatorer, installasjoner for tele- og elektrisitetsnett og lignende.

Innenfor reguleringsområdet skal det ikke gis Bygge-/rammetillatelse før tilfredsstillende skole- og barnehagekapasitet er dokumentert.

2 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Hovedadkomst til området, Hestehoven, skal være framkommelig med "lastebil", jamfør typekjøretøy L i Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.

Kryss og avkjørslar skal ha trafikksikker utforming og nødvendig friskt skal etableres og opprettholdes.

Alle veiskråninger skal tildekkes med jord og tilsås med stedegen vegetasjon.

Gang- og sykkelveinettet langs samlevegen "Hestehoven" skal tilknytt eksisterende gang- og sykkelvei langs Knivsvikveien, samt videreføres til Hovenga. Dette skal være gjennomført før det gis byggetillatelse innenfor planområdet.

3 FRIOMRÅDER.

Områdene kan benyttes til parker, turveger, leik, idrett og sport.

4 FAREOMRÅDER - OMRÅDER FOR HØYSPENT LUFTKABEL

Innenfor område for høyspent luftkabel tillates veier og felles adkomst.

Det skal ikke opparbeides lekeplasser eller lignende beregnet for opphold og lek utover den aktivitet som tillates i tilknytning til veier og adkomster.

Installasjoner og bygninger som er del av vannforsynings- og avløpsnett, tele- og elektrisitetsnett og lignende tillates oppsatt i området. Videre kan biloppstillingsplasser og garasjer tillates. Alt dette må foregå innafor de lover og regler som gjelder for områder under høyspentlinjer.

5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner. I området mellom frisktlinje og veiformål (frisiktzone) skal det ved kryss eller avkjørslar være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

Bevaring. På området som er regulert til bevaring er det to gravhauger og to parallelle hulveier. Dette er kulturminner som er automatisk fredet og de må ikke påføres skade eller på annen måte ødelegges eller utilbørlig skjemmes, jfr. Lov om kulturminner §§ 4 og 3.1. Området skal sikres med en midlertidig fysisk avstenging under anleggsperioden. Før arbeid tar til på tomt 18 skal fylkeskonservatoren varsles i god tid slik at fylkeskonservatoren har muligheter til å overvåke eventuell graving. For området skal det utarbeides en skjøtselsplan som skal godkjennes av Buskerud Fylkeskommune, Kulturavdelingen

6 FELLESOMRÅDER.

Felles lekeplasser skal opparbeides og gjøres tilgjengelig før nye boliger tas i bruk. Hver lekeplass skal minst utstyres med bord, benker, sandkasse og huske.

Felles lekeplass i område B2 skal opparbeides i samsvar med bebyggelsesplan.

Felles avkjørsel skal være framkommelig med "liten lastebil", jamfør Statens vegvesens normal 017, Veg- og gateutforming.

Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold har de som sogner til fellesområdene. De enkelte områdene i planen er knytta til fellesarealene som følger:

Område B1 – lekeplasser og felles avkjørsel innen område B1

Område B2 – lekeplasser og felles avkjørsler innen område B2

Felles areal renovasjon. Kan benyttes til oppstilling av søppelbeholdere og hus for disse.

7 SPESIELLE BESTEMMELSER

Boligområdet skal forsynes med vannbåren varme fra varmepumpe. Dette gjelder ikke område B1.

Egne notater



Hurum Kommune
Hurum drift
Øvre skoledalen 12
3482 TOFTE

Telefon.: 32797100
E-post: postmottak.hurum-drift@hurum.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Bestilling: 663118

G.nr.	9	b.nr.	472	Fnr.:	Snr.:
-------	---	-------	-----	-------	-------

Konvallstien 5 (ubebygget tomt)

Tilknytning vann og avløp.

	Tilknyttet	Merknader evt. endringer/ pålegg
Offentlig vann		Tilknytning vann kr.20000,- + m.v.a. pr. boenhet
Offentlig avløp		Tilknytning avløp kr.25000,- + m.v.a. pr. boenhet
Vannmåler		Pålegg å montere vannmåler
Forbruk m ³ /målerstand		
Sist avlest		

Kommunale eiendomsgebyrer v/bebygd eiendom:

Fastabonnement vann og avløp på h.h.v. kr. 1264,- og kr. 1497,- pr. boenhet pr. år.
I tillegg målt reelt forbruk vann og avløp på h.h.v. kr. 10,50 og kr. 13,50 pr. m³. Feiegebyr
kr. 250,- pr. pipe pr. år. Prisene er eks. m.v.a.

Tofte 26.11.08
Björg Ugstad

Egne notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.
3. Budets innhold:
I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal ikke megleren formidle bud med kortere akseptfrist enn 24 timer regnet fra siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler. Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde. Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer **ingen angre rett** ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdatert 01.02.08

KJØPETILBUD

Undertegnede gir med dette følgende kjøpetilbud på eiendommen:

**Konvallstien 5, 3490 KLOKKARSTUA.
Gnr. 9, bnr. 472 i Hurum kommune.**

Budets størrelse: Kr. _____ Skriver kroner: _____
+ vanlige handelsomkostninger (tinglysningsgebyrer, dokumentavgift m.v. beskrevet i salgsoppgaven)

Kjøpesum og omkostninger er tenkt finansiert slik:

Kontant ved kjøpekontraktens underskrift betales:

Kr. _____

Finansieringsplan: _____

Det er en fordel å spesifisere best mulig hvordan kjøpesummen skal finansieres; hvilke lån som skal opptas – og om det er gitt lånetilsagn, navn på kontaktperson i bank eller finansieringsselskap. Videre bør det angis evt. hvor mye av kjøpesummen som kommer fra salg av egen bolig, og om salget er satt i gang etc.

Kr: _____

Kr: _____

Kr: _____

Jeg/vi er klar over at dette budet er bindende, dersom det ikke er tatt spesielle forbehold nedenfor. Et avgitt bud kan ikke trekkes tilbake. Dersom det ikke er satt spesiell akseptfrist nedenfor, står budet i en rimelig tid for selger å vurdere dette.

Hvis budet aksepteres, er det inngått en bindende avtale. Videre er jeg/vi inneforstått med at selger når som helst kan avslå eller akseptere et hvilket som helst bud – uten nærmere begrunnelse. Se for øvrig vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning

Budgivers navn: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____

Adr: _____

Budet er bindende frem til: _____ Kl: _____

Postnr. / sted: _____

Evt forbehold: _____

Tlf/mob: _____

Personnr.: _____

Budgivers navn: _____

Sign/Dato: _____

Adr: _____

Tlf/mob: _____

Personnr.: _____

Foss & Co fax: 32 79 28 81



Foss & Co er lokalkjente og kjenner ditt nærmiljø.
Vi vet at det vi selger er mer enn en leilighet, eller
et hus for deg og den som kjøper – det er et hjem.

Din megler i nærmiljøet

Kolbotn

Edv. Griegsvei 1
PB 86
1411 Kolbotn
Tlf. 66 82 30 60
Fax. 66 82 30 61

Drøbak

Torggt. 3-5
PB 262
1441 Drøbak
Tlf. 64 90 77 00
Fax. 64 90 77 01

Hurum

Sætrealleén 1
PB 83
3476 Sætre
Tlf. 32 79 28 80
Fax. 32 79 28 81

Røyken

Spikkestadv. 98
PB 62
3440 Røyken
Tlf. 31 29 74 00
Fax. 31 29 74 09

Oslo

Haakon Vlls gate 10
PB 1796 Vika
0122 Oslo
Tlf. 23 23 89 89
Fax. 23 23 89 99

Asker/Bærum

Knud Askersv. 28
PB 252
1372 Asker
Tlf. 66 78 66 10
Fax. 66 78 66 11

Vestby / Son

Storgt. 30
PB 98
1556 Son
Tlf. 64 98 66 88
Fax. 64 98 66 80

Ås

Rådhusplassen 7
1430 Ås
Tlf. 64 97 51 20
Fax. 64 97 51 21

Langhus

Langhus senter
1405 Langhus
Tlf. 64 86 15 00
Fax. 64 86 15 01

Eiker

Arbeidergt. 16
P.b. 376
3051 Mjøndalen
Tlf. 32 27 48 00
Fax. 32 27 48 01

Østfold

Storgt. 30
1607 Fredrikstad
Tlf. 69 36 70 30
Fax. 69 36 70 31

Prosjekt

Spikkestadv. 98
PB 62
3440 Røyken
Tlf. 32 79 28 70
Fax. 32 79 28 81