

## Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger som selges iht. avhl. for profesjonell selger

### Prosjekt

Borgheimtunet Hus B

### Adresse

Hellaveien 3, 3140 Nøtterøy

### Matrikkel

Borgheimtunet A-B Borettslag med org.nr. 830357602.

Gnr. 125, Bnr. 137 i Færder Kommune.

Dette dokumentet omhandler følgende boliger som har fått tildelt følgende andelsnummer:

Leilighet B1.5 (oppdragsnr.) med andelsnr. 20  
Leilighet B1.6 (oppdragsnr.) med andelsnr. 21  
Leilighet B2.3 (oppdragsnr.) med andelsnr. 24  
Leilighet B2.4 (oppdragsnr.) med andelsnr. 25  
Leilighet B2.5 (oppdragsnr.) med andelsnr. 26  
Leilighet B2.6 (oppdragsnr.) med andelsnr. 27  
Leilighet B3.5 (oppdragsnr.) med andelsnr. 32  
Leilighet B3.6 (oppdragsnr.) med andelsnr. 33  
Leilighet B4.5 (oppdragsnr.) med andelsnr. 38  
Leilighet B5.3 (oppdragsnr.) med andelsnr. 42

### Lovanvendelse

Boligen(e) er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap er inntatt i salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i salgsoppgaven. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsoppgaven, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

Dersom boligen har blitt brukt som visningsleilighet eller på annen måte stylet før visning er kjøper kjent med at det kan ha oppstått noe slitasje eller skader som følge av dette. Slik mindre slitasje må kjøper regne med, og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av

avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold overfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel), bortsett fra hvis eiendommen er solgt som ny.

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **Garanti**

Eiendommen ble ferdigstilt 29.05.2024, og selges som ledd i næringsvirksomhet. Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse\*, og Kjøper er å anse som forbruker, vil Selger stille oppfyllesesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles

straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at Kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

\*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud etter 6 mnd. etter ferdigstillelse, dvs. etter 29.11.2024, vil det ikke stilles garanti.

### Kontrollmåling

Vedvik Taksering v/Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligene den 03.06.2024. Arealmålingsrapport datert 05.06.2024 følger vedlagt i dette dokumentet.

### Arealer:

Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Samlet BRA	TBA	ALH	GUA
B5.3	147	10	-	157	44	15	172
B4.5	93	5	-	98	12	-	-
B3.6	103	5	-	108	18	-	-
B3.5	93	5	-	98	12	-	-
B2.6	103	5	-	108	18	-	-
B2.5	93	5	-	98	12	-	-
B2.4	76	5	-	81	12	-	-
B2.3	90	5	-	95	12	-	-
B1.6	103	5	-	108	25	-	-
B1.5	93	5	-	98	25	-	-

### Romfordeling:

Leilighet	BRA-i	BRA-e
B5.3	Entré, Gang, Bad 1, Bad 2, Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B4.5	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B3.6	Entré, Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B3.5	Gang, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad	Sportsbod (i kjeller)
B2.6	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B2.5	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B2.4	Gang, Bod, Stue/kjøkken, Soverom 1, Soverom 2	Sportsbod (i kjeller)
B2.3	Gang, Bod, Bad, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B1.6	Gang, Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod, Bad, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)
B1.5	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Stue/kjøkken, Bod	Sportsbod (i kjeller)

Arealet er angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av

- Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse.
- Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
- Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Areal med lav himlingshøyde (ALH) er ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. Areal med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde og arealer som allerede er medregnet i BRA skal ikke regnes med i ALH.

Gulvareal (GUA) er BRA og ALH som kan summeres og samlet kalles gulvareal (GUA).

På tegningene kan det også være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger.

### Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.05.2024 som følger vedlagt. Gjenstående arbeider ifølge midlertidig brukstillatelse er:

- Markterrasser plan 1
- Kledning yttervegg ved nedkjøring til p-kjeller
- Beplantning og plenarbeid
- Hus C med resterende del av parkeringskjeller
- Resterende del av park/"Hjerterom"

Selger har ikke stilt sikkerhet for slutføring av arbeider på fellesanlegg omtalt i midlertidig brukstillatelse, herunder arbeider på utomhus og fellesanlegg. Selger/utbygger er ansvarlig for utførelse av gjenstående arbeid.

### Ferdigstillelse/overtagelse

Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale. Budgivere oppfordres til å opplyse om ønsket overtagelse i budskjema.

Boligen(e) leveres i byggerengjort stand. Det vil si at den ikke er finvasket og kjøper må selv beregne vask av leiligheten før innflytting.

### Ettårsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år etter ferdigstillelse av boligen.

### Organisering av parkeringsplasser og boder

Parkeringsplasser og boder er organisert som vedtektsfestet bruksrett av fellesareal.

Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 sportsbod til hver enkelt bolig. Se vedlagte tegning «HUS B og C OVERSIKTSPLAN U», datert 14.04.24, revidert 24.01.24.

### **Borettslaget / vedtekter**

Borettslagets navn er Borgheimtunet A-B Borettslag. Borettslaget er organisert iht. lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven. USBL er engasjert som forretningsfører.

Det foreligger vedtekter for borettslag som ble vedtatt ved stifelsen den 20. oktober 2022, sist revidert 7. mai 2024. Prosjektet var opprinnelig planlagt til å bestå av Borgheimtunet Hus A, Hus B og Hus C. Hus A og Hus B er ferdigstilt, og Hus C er planlagt oppført som et senere byggetrinn. På Ordinær Generalforsamling den 07.05.24 ble det vedtatt endring som betyr at Hus A og B nå er ett borettslag som består av 42 andeler.

Vedtekter og protokoll fra Ordinær Generalforsamling følger vedlagt.

### **Felleskostnader**

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Budsjettforslaget til borettslaget for første driftsår, samt oversikt over felleskostnader datert 07.05.24, utarbeidet av forretningsfører, følger vedlagt. Månedlige felleskostnader inkl. renter og ev. avdrag er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i budsjettforslaget og oversikt over felleskostnader da dette er basert på stipulerte inntekter og kostnader, samt erfaringstall fra forretningsfører. Styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre/og eller større kostnader. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som følge av styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget er finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med 50 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten er p.t. 5,45% iht. vedlagte oversikt fra forretningsfører 07.05.24 og det er denne rentesatsen som er lagt til grunn i de stipulerte felleskostnadene. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Andel fellesgjeld og stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremgår av prislisten. Det presiseres 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 for 2023, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

### **Forsikring**

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polisnr. SP0005158437. Kjøper må besørges og selv tegne egen innboforsikring.

### **Tilvalg**

Boligene er nå ferdigstilt, og det er derfor ikke mulig å bestille tilvalg eller endringer. Selger opplyser om at kjøkken er oppgradert på leilighet B5.3.

### **Energimerking**

Selger har foretatt energimerking og alle leiligheter i Bygg B er energimerket med en felles energitattest for hele bygningen. Energikarakter er Rød B. Energitattesten følger vedlagt.

### Betalingsbetingelsene

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse. Kjøpere er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

### Kjøpesum

Salget skjer til faste priser iht. egen prisliste.

Selger, Kirkeveien 213 AS, forbeholder seg retten til å endre priser på usolgte leiligheter.

### Heftelser/tinglyste bestemmelser

På borettslagets eiendom gnr. 125 bnr. 137 er det tinglyst følgende heftelser/rettigheter i tillegg til opplysninger som fremgår i salgsprospekt pkt. «Heftelser/Tinglyste bestemmelser»:

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Kirkeveien 213 AS  
Org.nr: 894 675 012  
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesareal

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Kirkeveien 213 AS  
Org.nr: 894 675 012  
Bestemmelse om deltakelse i sameie i fellesarealet

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om parkering  
Rettighetshaver: Kirkeveien 213 AS  
Org.nr: 894 675 012  
Transport til andre enn eiere av gnr. 125 bnr. 136 og 138 krever grunneiers samtykke

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Kirkeveien 213 AS  
Org.nr: 894 675 012  
Transport til andre enn eiere av gnr. 125 bnr. 136 og 138 krever grunneiers samtykke

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:125 Bnr:138  
Bestemmelse om vedlikehold  
Adkomstrett med motorisert kjøretøy  
Adkomstrett til fots

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:125 Bnr:138  
Adkomstrett til fots  
Bestemmelse om vedlikehold

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:125 Bnr:138  
Bestemmelse om tilkobling til tekniske anlegg og infrastruktur  
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om adkomstrett  
Adkomstrett til fots

Rettighetshaver allmennheten  
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 125 bnr. 70

Tinglyst dokument 16.05.2024 med dokumentnr. 1446260 følger vedlagt.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i dette dokument følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 3 700,- / 5 200,- / 6 500,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

### Salgsbetingelser/bilag/vedlegg

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokumenter:

1. Vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl. datert 12.06.24
2. Siste datert prislister
3. Arealmålingsrapport, datert 05.06.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
4. Vedtekter datert 20.10.22, sist revidert 07.05.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
5. Oversikt felleskostnader, datert 07.05.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
6. Budsjettforslag for første driftsår (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
7. Midlertidig brukstillatelse, datert 29.05.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
8. Energiattest, datert 24.05.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
9. Protokoll fra ordinær generalforsamling 07.05.24 (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
10. Eiendommen fra A-Å datert 22.03.24 (i salgsprospekt)
11. Romskjema (i salgsprospekt)
12. Leveransebeskrivelse (i salgsprospekt)
13. Plantegning (i salgsprospekt)
14. Landskapsplan datert 30.09.20 (i salgsprospekt)
15. Øvrig salgsprospekt
16. Gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
17. Matrikelbrev (fås ved henvendelse til megler)
18. Grunnboksutskrift for borettslagets eiendom og andelen, samt kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
19. Oversikt over løvsøre og tilbehør (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)
20. Informasjon om boligkjøperforsikring (Se vedlegg til prospekt for ferdigstilte boliger etter avhl.)

Ved motstrid mellom informasjon gjelder nye dokumenter foran eldre. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Tønsberg, 12.06.2024

# Oversikt over løsøre og tilbehør

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varme pumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fast montert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.



16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. 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 megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter 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. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett 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.

# Viktig om budgivning

## Dette bør du vite om budgivning når du skal legge inn bud på en eiendom dnb eiendom formidler.

(Nedenstående er basert på kravene i eiendomsmeglingsforskriftens §§ 6-2 og 6-3)

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

For å sikre at du ikke "glipper" i budrunden på grunn av formelle feil, må du følge disse reglene:

- Gi kun skriftlige bud. Det samme gjelder budforhøyelser og motbud. Budet må ha tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke budet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis.
- Det første budet skal inngis på DNB Eiendoms budskjema, påført din signatur. Der skal referanse til salgsoppgaven for eiendommen fremkomme.
- Samtidig med at du inngir første bud må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk bud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/personlig til megler som sørger for kopi. Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Det kan i budskjemaet gis gjensidig fullmakt til å forhøye budet på vegne av hverandre. Dersom ikke slik fullmakt gis, må samtlige budgivere undertegne budskjemaet og legitimere seg.
- Du kan velge mellom følgende når du skal sende inn bud: Levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på eiendommens side på dnbeiendom.no Annen oversendelse, eks sms eller e-post, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.
- Bud som inngis utenom ordinær arbeidstid kan ikke forventes behandlet før neste ordinære arbeidsdag.
- Du har selv ansvaret for at ditt bud kommer frem til megleren. Megleren vil straks budet er mottatt bekrefte dette skriftlig til deg. Får du ikke slik bekreftelse, bør du ringe megleren for å sjekke om budet er mottatt.

- Selger vil gi sin aksept av bud skriftlig til megleren, som så videreformidler aksepten til den budgiver som får aksept på budet, med informasjon til øvrige budgivere og interessenter.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling §6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal. Forøvrig henvises til informasjon på budskjemaet.

For øvrig vises det til «Bransjenorm for budgivning» på DNB Eiendoms budskjema. Bransjenormen gir deg også informasjon som er viktig å sette seg inn i før du gir bud.

# HELP Boligkjøperforsikring

- Gjelder i 5 år.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Dekker motpartens omkostninger, forutsatt at HELP utpeker advokaten.
- Gir deg tilgang til Min side, der du kan følge saken din.

## Advokathjelp ved boligkjøpet

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet.

Andelsboliger/aksjeleilighet:	Kr 7 700
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 11 000
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 16 900

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 700/5 200/6 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hellaveien 3, 3140 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 # gnr. 125, bnr. 137



Befaringsdato: 03.06.2024

Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 20315-1636

Referansenummer: HM1269

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport  
05.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



### Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



# Bygninger på eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter



### Anvendelse

### Byggeår

2024

### Kommentar

### Standard

### Vedlikehold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

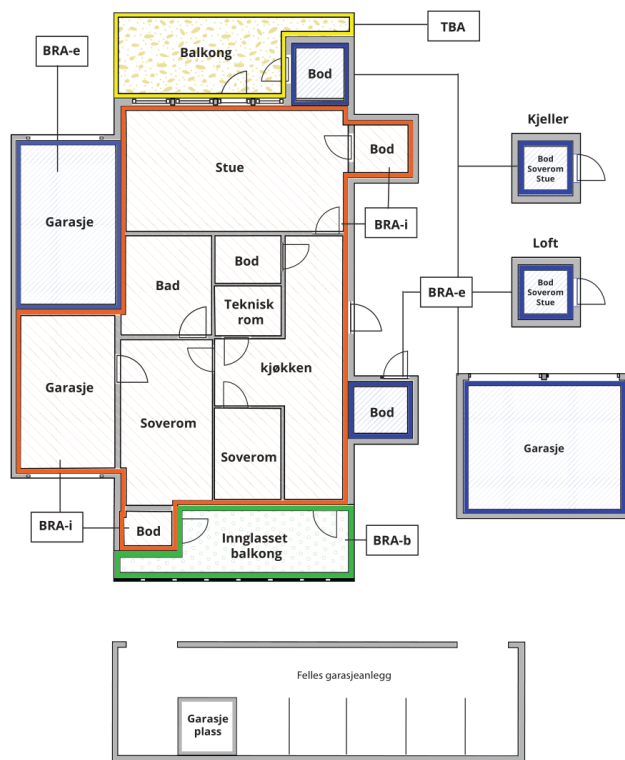
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer



## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
B 5.3	147	10		157	44	15	172
B 4.5	93	5		98	12		98
B 3.6	103	5		108	18		108
B 3.5	93	5		98	12		98
B 2.6	103	5		108	18		108
B 2.5	93	5		98	12		98
B 2.4	76	5		81	12		81
B 2.3	90	5		95	12		95
B 1.6	103	5		108	25		108
B 1.5	93	5		98	25		98
<b>SUM</b>	<b>994</b>	<b>55</b>			<b>190</b>	<b>15</b>	<b>1064</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>1049</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
B 5.3	Entré , Gang , Bad 1, Bad 2, Bod 1, Bod 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 4.5	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod , Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 3.6	Entré , Gang , Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 3.5	Gang , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad	Sportsbod (i kjeller)	
B 2.6	Entré , Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod , Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 2.5	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 2.4	Gang , Bod , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2	Sportsbod (i kjeller)	
B 2.3	Gang , Bod , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 1.6	Gang , Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bad , Stue/kjøkken	Sportsbod (i kjeller)	
B 1.5	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken , Bod	Sportsbod (i kjeller)	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	952	42

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
03.6.2024	13:00:00	15:00:00	Marius Vedvik	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	125	137		1791.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hellaveien 3

### Hjemmelshaver

Borgheimtunet A C Borettslag

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegning - kjeller		Oversikt på fordeling av boder	Gjennomgått	0	Nei
Boligvelger m/ plantegninger		<a href="https://borgheimtunet.no/">https://borgheimtunet.no/</a>	Gjennomgått	0	Nei

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

## Arealberegninger for boenheter

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## Personvern

Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

## Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

## Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

**VEDTEKTER**  
**FOR**  
**BORGHEIMTUNET A-B BORETTSLAG**

(Vedtatt ved stiftelsen den 20. oktober 2022, sist revidert 7. mai 2024)

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Borettslagets navn**

Borettslagets navn er Borgheimtunet A-B Borettslag.

### **1-2 Formål**

Borgheimtunet A-B Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-3 Felleseiendommen/fellessameiet Borgheimtunet**

Alle boligselskapene som etableres på gnr 125, bnr 29, 70, 136 og 137 i Færder Kommune blir ideel eier av fellesarealene/fellessameiet til nevnte eiendommer. For felles rettigheter og forpliktelser vises til egne vedtekter som vil bli etablert for Fellessameiet.

### **1-4 Parkeringsplass**

Det medfølger rett til én parkeringsplass til hver bolig i felles garasjeanlegg.

Styret fordeler plassene for bevegelsehemmede etter søknad fra de med lengst ansiennitet i borettslaget, og styret kan da foreta omfordeling av berørte plasser om nødvendig. Parkeringsplassene skal kun benyttes som oppstillingsplass for kjøretøy i aktiv bruk. Eventuell ledig garasjeplass kan kun selges eller leies ut til andre andelshavere i borettslaget.

### **1-5 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

Borettslaget ligger i Færder 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) Neker 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. Borett 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. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **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, eller
  - 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, sikringskap 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, sikringskap 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 karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 følge 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**

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem 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:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - 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,
  - salg eller kjøp av fast eiendom,
  - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  - 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) Stemmelikhet 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 besluttes 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.

## Prisliste Borgheimtunet A- B Borettslag

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	P-rom kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	A konto varme	Avsetning vedlikeholdsfo nd	Vedlikehold parkering	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Avdrag pr mnd fra år 11	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Omk. (dok.avg tingl, etabl.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
1	A1.1	4-R	93,3	88,4	PLAN 2	1	5 470 000	2 735 000	2 735 000	3 556	489	511	179	200	12 421	-	17 356	1 689	19 045	5 000	-	5 475 000	
2	A1.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 2	1	5 420 000	2 710 000	2 710 000	3 556	489	511	179	200	12 308	-	17 243	1 674	18 917	5 000	-	5 425 000	
3	A1.3	2-R	63,4	61,6	PLAN 2	1	3 720 000	1 860 000	1 860 000	2 867	489	347	121	200	8 448	-	12 472	1 149	13 621	5 000	-	3 725 000	
4	A2.1	4-R	93,3	88,4	PLAN 3	1	5 720 000	2 860 000	2 860 000	3 556	489	511	179	200	12 989	-	17 924	1 766	19 690	5 000	-	5 725 000	
5	A2.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 3	1	5 720 000	2 860 000	2 860 000	3 556	489	511	179	200	12 989	-	17 924	1 766	19 690	5 000	-	5 725 000	
6	A2.3	3-R	76,2	71,4	PLAN 3	1	4 720 000	2 360 000	2 360 000	3 162	489	417	146	200	10 718	-	15 132	1 458	16 590	5 000	-	4 725 000	
7	A2.4	2-R	51,9	49,5	PLAN 3	1	3 120 000	1 560 000	1 560 000	2 602	489	284	99	200	7 085	-	10 759	963	11 722	5 000	-	3 125 000	
8	A2.5	3-R	76,9	73,3	PLAN 3	1	4 720 000	2 360 000	2 360 000	3 178	489	421	147	200	10 718	-	15 153	1 458	16 611	5 000	-	4 725 000	
9	A3.1	4-R	93,3	88,4	PLAN 4	1	5 770 000	2 885 000	2 885 000	3 556	489	511	179	200	13 103	-	18 038	1 782	19 820	5 000	-	5 775 000	
10	A3.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 4	1	5 995 000	2 997 500	2 997 500	3 556	489	511	179	200	13 614	-	18 549	1 851	20 400	5 000	-	6 000 000	
11	A3.3	3-R	76,2	71,4	PLAN 4	1	4 770 000	2 385 000	2 385 000	3 162	489	417	146	200	10 832	-	15 246	1 473	16 719	5 000	-	4 775 000	
12	A3.4	2-R	51,9	49,5	PLAN 4	1	2 720 000	1 360 000	1 360 000	2 602	489	284	99	200	6 177	-	9 851	840	10 691	5 000	-	2 725 000	
13	A3.5	3-R	76,9	73,3	PLAN 4	1	4 870 000	2 435 000	2 435 000	3 178	489	421	147	200	11 059	-	15 494	1 504	16 998	5 000	-	4 875 000	
14	A4.1	5-R	143,3	140,5	PLAN 5	1	9 770 000	4 885 000	4 885 000	4 710	489	784	274	200	22 186	-	28 643	3 017	31 660	5 000	-	9 775 000	
15	A4.2	4-R	129,3	128,0	PLAN 5	1	8 820 000	4 410 000	4 410 000	4 387	489	708	248	200	20 029	-	26 061	2 724	28 785	5 000	-	8 825 000	
16	B1.1	3-R	87,6	83,2	PLAN 1	1	5 450 000	2 725 000	2 725 000	3 425	489	479	168	200	12 376	-	17 137	1 683	18 820	5 000	-	5 455 000	
17	B1.2	4-R	92,7	88,4	PLAN 1	1	5 750 000	2 875 000	2 875 000	3 543	489	507	178	200	13 057	-	17 974	1 776	19 750	5 000	-	5 755 000	
18	B1.3	4-R	89,8	85,3	PLAN 1	1	5 450 000	2 725 000	2 725 000	3 476	489	491	172	200	12 376	-	17 204	1 683	18 887	5 000	-	5 455 000	
19	B1.4	2-R	57,7	56,7	PLAN 1	1	3 550 000	1 775 000	1 775 000	2 735	489	316	111	200	8 061	-	11 912	1 096	13 008	5 000	-	3 555 000	
20	B1.5	4-R	92,7	88,4	PLAN 1	1	5 900 000	2 950 000	2 950 000	3 543	489	507	178	200	13 398	-	18 315	1 822	20 137	5 000	-	5 905 000	
21	B1.6	4-R	102,6	98,9	PLAN 1	1	6 400 000	3 200 000	3 200 000	3 771	489	562	197	200	14 533	-	19 752	1 976	21 728	5 000	-	6 405 000	
22	B2.1	3-R	88,0	83,2	PLAN 2	1	5 870 000	2 935 000	2 935 000	3 434	489	482	169	200	13 330	-	18 104	1 813	19 917	5 000	-	5 875 000	
23	B2.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 2	1	5 900 000	2 950 000	2 950 000	3 556	489	511	179	200	13 398	-	18 333	1 822	20 155	5 000	-	5 905 000	
24	B2.3	4-R	90,1	85,3	PLAN 2	1	6 000 000	3 000 000	3 000 000	3 483	489	493	173	200	13 625	-	18 463	1 853	20 316	5 000	-	6 005 000	
25	B2.4	3-R	75,7	74,1	PLAN 2	1	5 100 000	2 550 000	2 550 000	3 151	489	414	145	200	11 581	-	15 980	1 575	17 555	5 000	-	5 105 000	
26	B2.5	4-R	93,3	88,4	PLAN 2	1	6 100 000	3 050 000	3 050 000	3 556	489	511	179	200	13 852	-	18 787	1 884	20 671	5 000	-	6 105 000	
27	B2.6	4-R	103,0	98,9	PLAN 2	1	6 700 000	3 350 000	3 350 000	3 780	489	564	197	200	15 215	-	20 445	2 069	22 514	5 000	-	6 705 000	
28	B3.1	3-R	88,0	83,2	PLAN 3	1	5 600 000	2 800 000	2 800 000	3 434	489	482	169	200	12 717	-	17 491	1 729	19 220	5 000	-	5 605 000	
29	B3.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 3	1	5 900 000	2 950 000	2 950 000	3 556	489	511	179	200	13 398	-	18 333	1 822	20 155	5 000	-	5 905 000	
30	B3.3	4-R	90,1	85,3	PLAN 3	1	6 000 000	3 000 000	3 000 000	3 483	489	493	173	200	13 625	-	18 463	1 853	20 316	5 000	-	6 005 000	
31	B3.4	3-R	75,7	74,1	PLAN 3	1	4 900 000	2 450 000	2 450 000	3 151	489	414	145	200	11 127	-	15 526	1 513	17 039	5 000	-	4 905 000	
32	B3.5	4-R	93,3	88,4	PLAN 3	1	6 100 000	3 050 000	3 050 000	3 556	489	511	179	200	13 852	-	18 787	1 884	20 671	5 000	-	6 105 000	
33	B3.6	4-R	103,0	98,9	PLAN 3	1	6 700 000	3 350 000	3 350 000	3 780	489	564	197	200	15 215	-	20 445	2 069	22 514	5 000	-	6 705 000	
34	B4.1	3-R	88,0	83,2	PLAN 4	1	5 600 000	2 800 000	2 800 000	3 434	489	482	169	200	12 717	-	17 491	1 729	19 220	5 000	-	5 605 000	
35	B4.2	4-R	93,3	88,4	PLAN 4	1	6 150 000	3 075 000	3 075 000	3 556	489	511	179	200	13 966	-	18 901	1 899	20 800	5 000	-	6 155 000	
36	B4.3	4-R	90,1	85,3	PLAN 4	1	6 100 000	3 050 000	3 050 000	3 483	489	493	173	200	13 852	-	18 690	1 884	20 574	5 000	-	6 105 000	
37	B4.4	3-R	75,7	74,1	PLAN 4	1	4 950 000	2 475 000	2 475 000	3 151	489	414	145	200	11 241	-	15 640	1 529	17 169	5 000	-	4 955 000	
38	B4.5	4-R	93,3	88,4	PLAN 4	1	6 150 000	3 075 000	3 075 000	3 556	489	511	179	200	13 966	-	18 901	1 899	20 800	5 000	-	6 155 000	
39	B4.6	4-R	103,0	98,9	PLAN 4	1	6 725 000	3 362 500	3 362 500	3 780	489	564	197	200	15 271	-	20 501	2 077	22 578	5 000	-	6 730 000	
40	B5.1	4-R	134,4	131,2	PLAN 5	1	10 750 000	5 375 000	5 375 000	4 504	489	736	257	200	24 411	-	30 597	3 320	33 917	5 000	-	10 755 000	
41	B5.2	3-R	94,6	92,2	PLAN 5	1	7 200 000	3 600 000	3 600 000	3 586	489	518	181	200	16 350	-	21 324	2 223	23 547	5 000	-	7 205 000	
42	B5.3	5-R	148,9	140,0	PLAN 5	1	11 950 000	5 975 000	5 975 000	4 839	489	815	285	200	27 136	-	33 764	3 690	37 454	5 000	-	11 955 000	
			<b>3837,0</b>	<b>3668,1</b>		<b>42</b>	<b>250 270 000</b>	<b>125 135 000</b>	<b>125 135 000</b>	<b>147 486</b>	<b>20 538</b>	<b>21 005</b>	<b>7 354</b>	<b>8 400</b>	<b>568 322</b>	-	<b>773 105</b>	<b>77 286</b>	<b>850 391</b>	<b>210 000</b>	-	<b>250 480 000</b>	

## Omkostninger:

Dokumentavgift av tomteverdi når eiendommen overskjøtes fordeles likt	0
Gebyr for tinglysning av hjemmel til andel	0
Gebyr for tinglysning av boret	0
Gebyr for tinglysning av pantedokument med attest	0
Etableringsavgift /stiftning av borettslaget	0
Andelskapital til borettslaget	5 000
<b>Totale omkostninger/gebyrer</b>	<b>5 000</b>

## Felleskostnader

Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett, driftskostnader og vedlikehold av garasjeleagg.

## Innskudd / fellesgjeld

Felleslånet er planlagt som et annuitetiån med 50 års løpetid, hvor de 10 første årene er avdragsfrie med flytende rente. Renten er pt. 5,45 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld.

**IN-ordning**

Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

**Parkering**

Det er lagt til grunn at alle andeler/leiligheter disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget



# Budsjettforslag

## Borgheimtunet A- B Borettslag

		Budsjett
<b>INNTEKT</b>		
3600	Driftskostnad	1 769 889
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	88 200
3609	Vedlikehold parkering	100 800
3620	TV / Bredbånd	246 456
3650	Renter	6 819 858
<b>Sum inntekt</b>		<b>9 025 203</b>
<b>KOSTNAD</b>		
5300	Styrehonorar	-50 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-7 050
6200	Energi, strøm	-60 000
6310	Vaktmester	-60 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-111 248
6329	Vann og avløp årsgebyr	-284 340
6329	Vann og avløp forbruk	-421 239
6340	Heisalarm	-8 000
6341	Vaktsentral/brannvarsling	-18 000
6361	Renhold	-60 000
6390	Andre driftskostnader	-20 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-35 000
6392	Renovasjon, containerleie, annet	-10 000
6420	Bevar HMS	-6 200
6500	Verktøy og redskaper	-7 500
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-2 000
6601	Vedlikehold	-150 000
6602	VVS anlegg	-25 000
6605	Vedlikehold fellesanlegg (garasjeplass)	-100 800
6611	Heis	-20 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-63 000
6617	Brannvernustyr og -varsling	-10 000
6663	Ventilasjon	-45 000
6700	Revisjonshonorar	-6 500
6710	Forretningsførerhonorar	-105 000
6714	Andre tjenester	-25 813
6800	Kontorrekvisita	-1 500
6951	TV/Bredbånd	-246 456
7500	Forsikringer	-126 000
7520	Sikring av felleskostnader	-30 000
7770	Betalingskostnader	-1 500
<b>Sum kostnad</b>		<b>-2 117 145</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>6 908 058</b>
<b>FINANSPOSTER</b>		
8151	Renter lån	-6 819 858
<b>Netto finansposter</b>		<b>-6 819 858</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>88 200</b>
8970	Overført til annen egenkapital	0
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	88 200
<b>Sum overføringer</b>		<b>88 200</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Årsresultat</b>		<b>88 200</b>
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-88 200
2968	A konto varme	252 000
2968	Fjernvarme	-252 000
<b>Endring disponible midler</b>		<b>0</b>

Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.

Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.



## Midlertidig brukstillatelse

**Ansvarlig søker:**

Mer Arkitektur AS  
Bygg B 12 Drammensveien 130  
0277 OSLO

**Tiltakshaver:**

Wa Gruppen AS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for**

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Hus B, del av parkeringskjeller og del av park	125	70		

**Tiltaket:**

Tiltaket gjelder tre boligblokker med tilhørende anlegg.

Rammetillatelse  
Endringstillatelse  
Igangsettingstillatelse IG3  
Igangsettingstillatelse IG4  
Igangsettingstillatelse IG5  
Vedtak om dispensasjon

**Saksnr.**

910/20  
223/22  
529/22  
812/22  
109/23  
465/23

**Vedtaksdato:**

13.11.2020  
23.03.2022  
12.07.2022  
25.10.2022  
07.02.2023  
05.06.2023

**Merknader:**

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt den 06.05.2024 og 24.05.2024.

Mottatt dokumentasjon består av:

- Søknad om midlertidig brukstillatelse
- Gjennomføringsplan
- Sosi-fil og innmålingsdata
- Følgebrev
- Sluttrapport for avfall
- Godkjent ferdigmelding for innstallasjon av vannmåler
- Kopi av ferdigmelding sanitær
- Oversiktstegning overlevering Hus B

Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter.

Brukstillatelsen kan trekkes tilbake dersom den er gitt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.

**Midlertidig brukstillatelse er gitt for:**

Hele tiltaket

Deler av tiltaket: Hus B, del av parkeringskjeller og del av park

**Det må søkes om ferdigattest når følgende arbeid(er) er utført:**

- Markterrasser plan 1
- Kledning yttervegg ved nedkjøring til p-kjeller
- Beplantning og plenarbeid
- Hus C med resterende del av parkeringskjeller
- Resterende del av park/"Hjerterom"

**Må utføres innen:**

24.05.2027

**Lovgrunnlag:**

- Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest
- Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse

**Sted**

Nøtterøy

**Dato**

29.05.2024

**Underskrift**

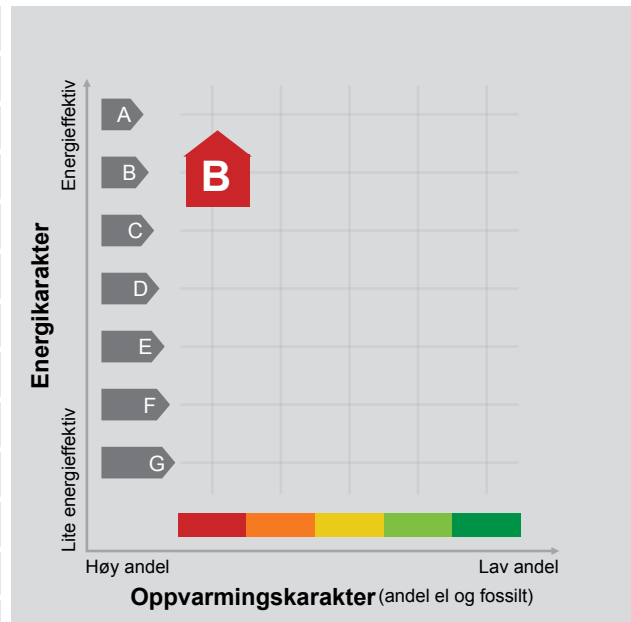
Camilla Frydenlund

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



# ENERGIATTEST

Adresse	Hellaveien 3
Postnummer	3140
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	125
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300839637
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	192dfd19-726e-4ef8-84be-03fb6d3f4c37
Dato	24.05.2024
Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ PIOTR STANISLAWSKI



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2024
<b>Bygningsmateriale:</b>	
<b>BRA:</b>	2748
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellaveien 3  
Postnummer: 3140  
Sted: NØTTERØY  
Kommune: Færder  
Bolignummer: H0101  
Dato: 24.05.2024 12:20:41  
Energimerkenummer: 192dfd19-726e-4ef8-84be-03fb6d3f4c37

Kommunennummer: 3911  
Gårdsnummer: 125  
Bruksnummer: 70  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 300839637

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2024

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	1 216 m <sup>2</sup>
Areal tak	577 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	661 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	2 748 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	2 748 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	6 955 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	104,0 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,73 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,24 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,60 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,60 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,43
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,23
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,73
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.5.2024
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	P.S.

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming	23,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	2,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	4,5 kWh/år
Pumper	0,2 kWh/år
Belysning	9,3 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	87,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	256 332 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	93,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	169 529 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,24 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	239 689 kWh/år

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	256 332 kWh/år
Olje	0 kWh/år



Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	256 332 kWh/år

---

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100,0 %

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borgheimtunet A-C Borettslag tirsdag 07.05.2024 kl. 17:30 - Veidekke, Borgheim.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Atle Nerlie.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Atle Nerlie.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Kjetil Berntsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tatt til etterretning.

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 0 ,- ble enstemmig godkjent.

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av leder

John Andre Gurijordet stiller til gjenvalg som styreleder for 1 år.

**Vedtak:**

Valgt ble John Andre Gurijordet for 1 år (2025).

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Eirik Sunde stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.

Jan Reidar Bjørke stiller til valg som styremedlem for 1 år.

**Vedtak:**

Valgt ble Eirik Sunde som styremedlem for 1 år (2025).

Valgt ble Jan Reidar Bjørke som styremedlem for 1 år (2025).

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble Kjetil Berntsen som varamedlem for 1 år (2025).

### 6. Andre saker

#### 6.1 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

Usbl har fremforhandlet en rammeavtale med et revisjonsfirma (KPMG) som kan tilby revisjon til vårt boligselskap. Felles revisor sikrer gode rutiner for kvalitetssikring av regnskapene. I tillegg vil prisen for revisjon være betydelig lavere.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å bytte til KPMG, som borettslagets revisor.

**6.2 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld**

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld for byggetrinn I. Avtalen skal gjelde for begge byggetrinn.

**Vedtak:**

Avtale om individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN avtale) enstemmig vedtatt for begge byggetrinn, for fellesgjeld på til sammen kr. 125.135.000,- pt. hos DNB.

**6.3 Overdragelse av bebyggelse, salg av tomt C med reduksjon av antall andeler**

Grunnet nedgang i nyboligsalget ønsker utbygger å utsette oppføringen av siste byggetrinn. Tomtearealet til byggetrinn III, tomt C fradeles opprinnelig tomteareal. Andel nr. 43 - 76 innløses og slettes i Kartverket.

Dette utløser ingen annen konsekvens for de resterende andelene, enn at borettslaget får færre andeler.

Prosessen utløser noen saksdokumenter som må behandles på generalforsamling.

- Avtalen om overdragelse av bebyggelse fra KV213 til borettslaget
- Avtalen om salg av tomt C og innløsning av andelene 43-76, innløsningssum 34 \* kr. 5.000,-
- Endring av bygge- og finansieringsplan (vedtak 2/3 flertall)

**Vedtak:**

Generalforsamlingen godkjente enstemmig en overdragelse av bebyggelsen samt salg av tomt C, med innløsning av andelene 43 - 76.

Generalforsamlingen godkjente også en ny og justert bygge- og finansieringsplan, som etter nevnte vil bestå av samlet 42 andeler i borettslaget.

**6.4 Navnendring til Borgheimtunet A-B borettslag**

Borettslagets navn endres fra Borgheimtunet A-C borettslag, til Borgheimtunet A-B borettslag.

**Vedtak:**

Borettslagets nye navn enstemmig vedtatt til Borgheimtunet A - B Borettslag.

**6.5 Vedtektsendring**

Navnendringen må korrigeres i vedtektene.

Borettslagets navn endres i *overskrift, pkt. 1.1* samt i *pkt. 1.2* fra Borgheimtunet A-C borettslag til Borgheimtunet A-B borettslag - vedtak 2/3 flertall.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen vedtok enstemmig å endre borettslagets navn fra Borgheimtunet A-C Borettslag til Borgheimtunet A-B Borettslag, i borettslagets vedtekter.

## Protokoll for Borgheimtunet A-B Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Atle Nerlie (sign.)	24.05.2024
Sekretær	Atle Nerlie (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	Kjetil Berntsen (sign.)	08.05.2024

---

## ERKLÆRING – HEFTELSER I GBNR. 125/137 I FÆRDER

---

"Rettighetshaveren": Kirkeveien 213 AS, org.nr. 894 675 012

**Beskrivelse av rettigheter/heftelser i gbnr. 125/137 i Færder ("Eiendommen"):**

### 1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Rettighetshaveren kan kreve at eieren av Eiendommen ("**Grunneieren**") gjennomfører og bekoster en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av privat felles uteareal ("**Fellesarealet**") på den del av eiendommen gbnr. 125/70 i Færder som inngår i området "f\_UT1", jf. reguleringsplan "Borgheim sentrumskvartal NV" (planID 2014001 – "**Reguleringsplanen**") og utsnitt av plankart vedlagt som **bilag A**. Fellesarealet omfatter også andre arealer på gbnr. 125/70 som Rettighetshaveren velger å opparbeide som fellesareal til bruk av Grunneieren i fellesskap med andre grunneiere og/eller beboere på arealet som i dag inngår i gbnr. 125/70.

Plikten til å delta i drift og vedlikehold av Fellesarealet gjelder også innretninger og installasjoner på Fellesarealet, som for eksempel gangveier, stier, lekeapparater og drivhus.

Plikten til å delta i drift og vedlikehold av Fellesarealet gjelder del den av Fellesarealet som til enhver tid er opparbeidet og tilrettelagt for ferdsel og opphold. Eier av Eiendommen skal fortløpende meddeles hvilke deler av Fellesarealet som er opparbeidet og klare til bruk.

Beregning av forholdsmessig andel som nevnt i første avsnitt vil fremgå av vedtekter for sameiet som planlegges etablert for Fellesarealet, jf. punkt 2 under. Inntil det eventuelt foreligger sameievedtekter som sier noe annet, skal antall ferdigstilte boenheter per eiendom innenfor planområdet for Reguleringsplanen legges til grunn for beregning av forholdsmessige andeler.

### 2 DELTAKELSE I SAMEIE

Rettighetshaveren kan kreve at Grunneieren overtar eiendomsretten og grunnbokshjemmelen til en forholdsmessig andel av Fellesarealet, og derved bli medeier i et sameie i Fellesarealet, sammen med øvrige eiere og beboere innenfor planområdet for Reguleringsplanen. Sameiet vil få ansvaret for drift og vedlikehold av Fellesarealet, og kostnadene forbundet med dette fordeles i samsvar med sameiets vedtekter.

Rettighetshaveren skal ha rett til å:

- Avgjøre hvilke deler av Fellesarealet som skal inngå i fellesarealsameiet
- Utarbeide vedtekter for fellesarealsameiet
- Avgjøre hvilke andre eiendommer og/eller juridiske enheter som eier eiendom innenfor planområdet for Reguleringsplanen som skal være medeiere i fellesarealsameiet

Dersom det etableres et sameie for Fellesarealet i samsvar med dette punkt 2, og Grunneieren blir medeier i dette sameiet, skal Rettighetshaveren medvirke til sletting av heftelsene som fremgår av nærværende erklæring.

### 3 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

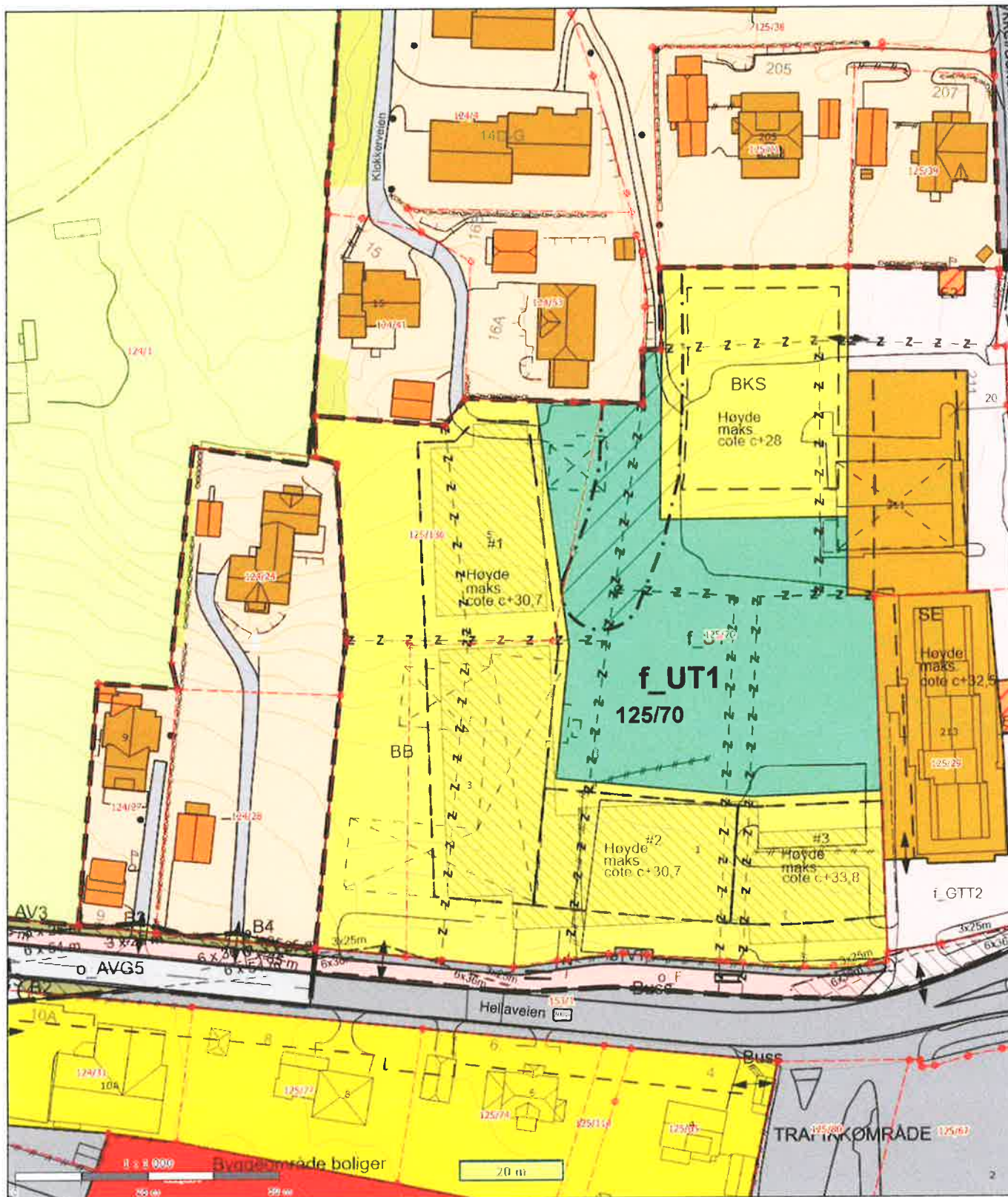
Rettighetshaveren skal ha vederlagsfri og varig bruksrett til 2 parkeringsplasser med tilknyttede boder, som vist i plantegning vedlagt som **Bilag B**. Rettighetshaveren skal også ha rett til gang- og kjøreadkomst over Eiendommen, frem til nevnte parkeringsplasser og boder.

Grunneieren skal besørge drift og vedlikehold av parkeringsplasser og boder nevnt i dette punkt 3, i samme omfang som Grunneieren forstår dette for øvrige parkeringsplasser og boder i parkeringsanlegget på Eiendommen. Rettighetshaveren skal dekke en forholdsmessig andel av Grunneierens kostnader ved slik drift og vedlikehold av parkeringsplasser og boder innenfor Eiendommen.

#### **4       TRANSPORT**

Rettighetshaverens rettigheter i henhold til punkt 1 og 2 kan overdras til tredjeperson.

Rettighetshaverens rettigheter i henhold til punkt 3 kan, samlet eller hver for seg, overdras til tredjeperson. Dersom rettighetene i henhold til punkt 3 skal overdras til andre enn eiere av, eller beboere på, Eiendommen, gbnr. 125/136 eller gbnr. 125/138, kreves Grunneierens samtykke.



	<p>Kartutsnitt</p>	
<p>Byggeområde boliger</p> <p>1 : 1 000</p> <p>20 m</p>		<p>Målestokk: 1:1000          Dato: 2/10-2023          Format A4</p>

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnet. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



Plan U: Bruksrett til p-plasser og boder, gul farge



---

## VEDLEGG 2 TIL SKJØTE GBNR. 125/137 FÆRDER

---

### Beskrivelse av rettigheter/heftelser i gbnr. 125/137 i Færder ("Eiendommen"):

#### 1 RETTIGHETER FOR EIENDOMMEN GBNR. 125/138 I FÆRDER

##### 1.1 Adkomstrett parkeringsanlegg

Rettighetshaveren skal ha varig og vederlagsfri rett til adkomst over Eiendommen for personbil, mc, sykkel og gående, frem til gbnr. 125/138, som vist med lilla farge i **Bilag X** og **Bilag Y**.

Eieren av Eiendommen ("**Grunneieren**") skal besørge drift og vedlikehold av arealet som omfattes av adkomstretten, herunder garasjeporten. Grunneieren kan kreve at Rettighetshaveren dekker en forholdsmessig andel av kostnadene ved dette.

##### 1.2 Adkomst til egen eiendom og fellesareal

Rettighetshaveren skal ha varig og vederlagsfri rett til adkomst over Eiendommen, innenfor området vist med turkis farge i Bilag X. Denne rettigheten gjelder gangadkomst og andre former for ikke-motorisert ferdsel, i samsvar med reguleringsplanen og annet offentligrettslig regelverk.

Eieren av Eiendommen ("**Grunneieren**") skal besørge drift og vedlikehold av arealet som omfattes av adkomstretten. Grunneieren kan kreve at Rettighetshaveren dekker en forholdsmessig andel av kostnadene ved dette.

##### 1.3 Tilkobling tekniske anlegg og teknisk infrastruktur

På Eiendommen er det etablert tekniske anlegg og teknisk infrastruktur (ventilasjon, sprinkler o.l.) som er dimensjonert for å være felles for Eiendommen og gbnr. 125/138. I forbindelse med utbygging av gbnr. 125/138, skal rettighetshaveren ha rett til å vederlagsfritt koble seg til nevnte tekniske infrastruktur på Eiendommen.

Rettighetshaveren skal bære alle kostnader ved tilkobling som nevnt i første avsnitt.

Dersom ikke annet avtales, skal tekniske anlegg som begge eiendommer er tilkoblet anses eiet i fellesskap av Grunneieren og eieren av gbnr. 125/138. Begge eierne har i fellesskap rett og plikt til å besørge drift og vedlikehold av slike felles anlegg. Kostnadene ved drift og vedlikehold av felles anlegg fordeles forholdsmessig, basert på antall ferdigstilte boenheter på hver av eiendommene.

#### 2 RETTIGHETER FOR ALLMENNHETEN

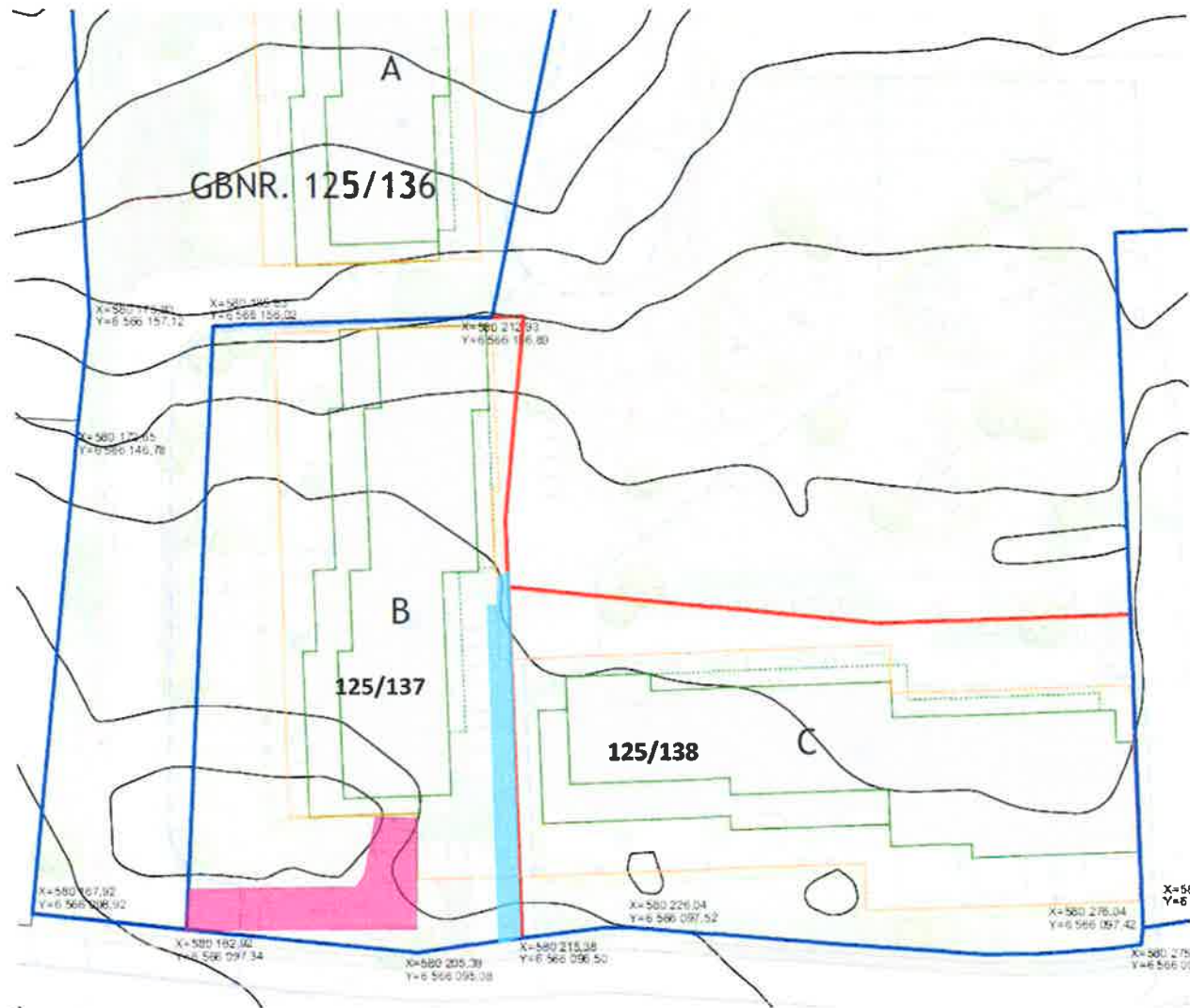
Allmenheten skal ha rett til ferdsel over Eiendommen, innenfor området merket med turkis farge i Bilag X, for adkomst til fellesarealet på gbnr. 125/70 i Færder, med reguleringsformål "f\_UT", jf. reguleringsplan "Borgheim sentrumskvartal NV" (planID 2014001).



Denne rettigheten gjelder gangadkomst og andre former for ikke-motorisert ferdsel, i samsvar med reguleringsplanen og annet offentligrettslig regelverk.

Rettighetene i henhold til dette punkt 2 kan slettes med samtykke fra eieren av gbnr. 125/70 i Færder.



Grunnplan: Adkomst for gbnr. 125/138 over gbnr. 125/137:



-  Kjøre- og gangadkomst
-  Ikke-motorisert ferdsel/adkomst

Plan U: Kjøre- og gangadkomst gbnr. 125/138 over gbnr. 125/137

