Borgheim tunet

Innhold

Bygg B s.6

Velkommen til Borgheimtunet s.8

Vi på Borgheim s.10

Beliggenhet s.12

Arkitektenes tanker s.16

Landskapsplan s.24

Om leilighetsmiksen s.26

Leilighetenes kvaliteter s.30

Situasjons- og etasjeplan s.44

Plantegninger s.46

Fordelen med nytt s.78

Romskjema s.82

Salgsoppgave s.88

Leveransebeskrivelse s.102

Kontaktinformasjon s.106

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde av leiligheter | Boliger med hjerterom

Bygg B

Bygg B (andre byggetrinn) i Borgheimtunet består av 27 leiligheter hvorav 3 er toppleiligheter. Her vil du finne alt fra smarte og effektive toroms på 58 kvadratmeter, til romslige femroms toppleiligheter på 149 kvadratmeter.

Bygg B har en fantastisk utsikt mot golfbanen, og den vakre, velstelte hagen på 3.500 kvm vil opparbeides samtidig med Bygg B og vil være på plass når kjøperne flytter inn i sitt nye hjem.

Det er vedtatt byggestart på bygg A med 15 leiligheter som vil stå ferdig tredje kvartal 2023.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde av uteområdet | Boliger med hjerterom

Grønn idyll
– nærhet til alt

Hjertet i dette topp moderne boligprosjektet ligger naturligvis i navnet. Ditt nye hjem på Borgheim vil være så mye mer enn det som rammes inn av leilighetens lyse vegger. Vi kaller det for tunet – for deg vil det være en ny, vakker og alltid velstelt hage på 3.500 kvm. En oase i hverdagen. En forlengelse av boligen. En unik og sosial møteplass i kjernen av ditt nye nabolag.

Solrikt, grønt, frodig og luftig – samtidig helt skjermet. Beplantet med frukttrær, stauder og hekker, oppdelt av grusede gangstier og ulike sosiale soner. Dyrkingskasser, drivhus, lekeplass og benker. Pergola med klatreplanter og en gammel steinmur som bevares og integreres i helheten.

Det er dette som er livet i leilighet. Friheten og tiden til å nyte den grønne idyllen. Luksusen som ligger i å kunne ta heisen ned til bilen. Muligheten til å rusle over veien for å kjøpe ferskt brød hos bakeren eller dagligvarer på butikken. Eller ta en ettermiddag på den 18-hulls golfbanen et øyekast fra ditt nye hjem. Vissheten om at alt er på stell. At alt er ivaretatt. Og at du bare kan leve.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

"Det vi selger aller mest av her er skillingsbollene, de er helt fantastiske."

Amanda,
Nøtterø bakeri

Vi på Borgheim, i hjertet av Nøtterøy

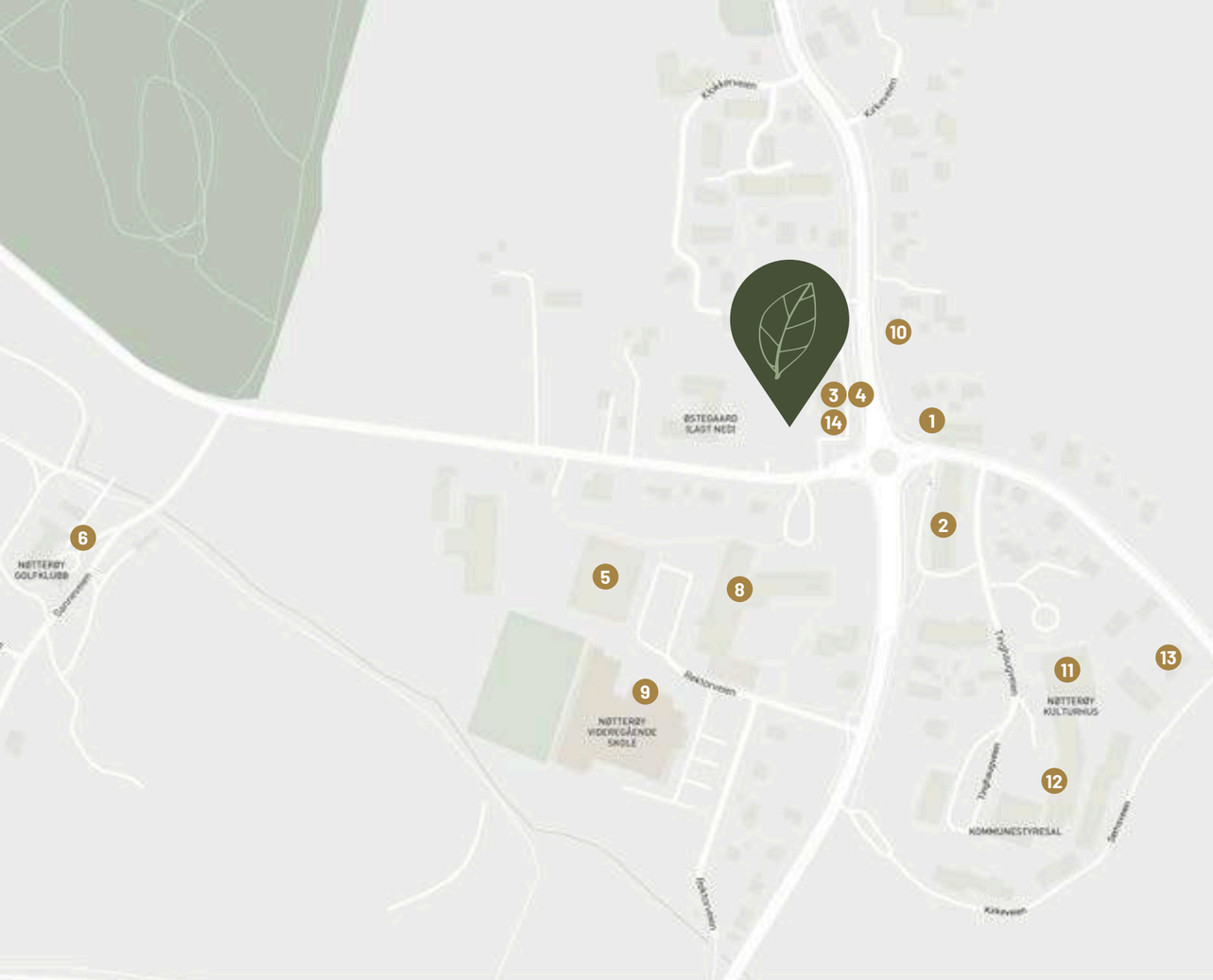
Du kjenner Borgheim. Du vet at du befinner deg midt på Nøtterøy. Du vet at uansett hvilken vei du vender nesa, så er du omgitt av Tønsberg- og Færder-skjærgårdens storslåtte natur. Sol, skog og skjærgård. Brygger, båtliv og friske bær. Ditt hjem er hele Norges feriedrøm.

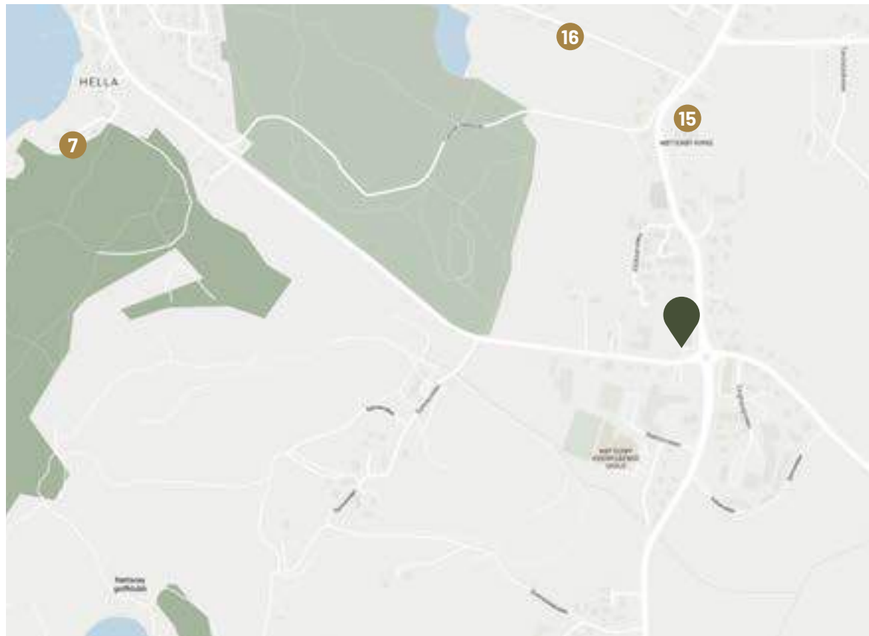
Bakeri, butikker og legekontor. Men også 18-hulls golfbane og kulturhus med tettpakket program. På Borgheim er den landlige beliggenheten kombinert med servicetilbudene du trenger i hverdagen – i tillegg til det lille ekstra. Skulle du ønske deg en bytur, og et liv uten bil, stopper bussen rett utenfor døra og tar deg til Tønsberg på 15 minutter.

Vi trenger naturligvis ikke å fortelle deg det du allerede vet, men nevner likevel at Borgheim også huser administrasjonen til Færder kommune, Nøtterøy videregående skole, Borgheim ungdomsskole og brannstasjon, for å nevne noe. Dette bidrar til et svært godt busstilbud med hyppige avganger.

Arild, Nøtterøy videregående skole
Steinar, Borgheim ungdomsskole
Einar, Nøtterøy kulturhus
Tore, REMA 1000

Morten, Nøtterøy golfklubb
Helen, Færder servicesenter
Amanda, Nøtterø bakeri
Thomas, Borgheim brannstasjon





Nærhet til alt du trenger i hverdagen

VARER OG TJENESTER

1	REMA 1000 Borgheim	100 m
2	Nøtterø Bakeri & konditori	50 m
3	Østen Hai Phong frukt & grønt	0 m
	Teie torg - apotek, vinmonopol, bokhandel, frisør, sko- og klesbutikker, kafé	3.1 km
	Vitusapotek Vestskogen	2.4 km

KOLLEKTIVT OG TRANSPORT

4	Borgheim bussholdeplass	0 m
	Sandefjord lufthavn Torp	29.5 km
	Tønsberg stasjon	5.5 km

TRENING OG TUR

5	Wilhelmsenhallen	400 m
6	Nøtterøy Golfbane	900 m
7	Hella strand/frilusftsområde	1.5 km
	WellnessClub / Spenst Tønsberg	5 km

SKOLER OG BARNEHAGER

	Herstad skole 1-7 KL	1.3 km
8	Borgheim ungdomsskole 8-10 KL	300 m
9	Nøtterøy vgs	400 m
10	Stabburet familiebarnehage	50 m

KULTUR OG ANNET

11	Nøtterøy kulturhus	250 m
12	NAV Færder	270 m
13	Færder kulturskole	300 m
14	Borgheim tannklinikk	0 m
15	Nøtterøy kirke	400 m
16	Prestrud Gård Landkafé	850 m

02
Tønsberg

Arkitektenes tanker

Inspirert av de grønne omgivelsene

Borgheimtunet er stedsutvikling i grønne omgivelser, med fokus på bolig og næring. Målet er å skape et levende sentrum midt på Nøtterøy.

Som sted inspirerer Borgheim til formgivning av bebyggelse med særpreg, noe som er en vesentlig forutsetning for å skape tilhørighet. For Mer arkitektur er det et ønske å forsterke og videreføre de kvalitetene som er på stedet.

Dette gjør vi ved å jobbe med materialer og farger som er tilpasset omgivelsene.

Vi har latt oss inspirere av den historiske trehusbebyggelsen med sin høye detaljeringsgrad i fasadeutførelsen, ulike farger og det frodige taklandskapet med saltak, arker og rause takutspring.

Bebyggelsen på Borgheimtunet består av rekkehus, leilighetsbygg og eksisterende næringsbygg, som skal transformeres med påbygg og to ekstra boligetasjer. Syd for næringsbygget er det foreslått et mindre, offentlig torg, en passende beliggenhet for eksempelvis en ny kafé.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde av uteområdet | Boliger med hjerterom

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde av uteområdet | Boliger med hjerterom

Husene omkranser et stort parkanlegg. Det grønne står i sentrum for felles-fasilitetene ute. Det sentrale, solfylte hagerommet for nabolaget, «hjerterommet» i prosjektet, opparbeides for miljøvennlig delekultur med gangstier, plantekasser, frukttrær, drivhus, lekeplasser og felles oppholdsrom. Restene av den tidligere eikealleen med tilhørende steingjerde bevares, og blir et flott tilskudd til Borgheimtunets sentrale hjerterom. Her etableres det en ny gang- og sykkelvei gjennom området.

Mot vest henvender prosjektet seg mot villabebyggelsen og det åpne landskapsrommet, og er orientert mot sydvestvendte hager. Husene langs Hellaveien dekomponeres og trekkes tilbake med romslige forhager for å skjermes fra støy. I nord ligger ti rekkehus rundt sitt eget felles tun. Anlegget trappes ned med fallende terreng.

Borgheimtunet vil være perfekt for de som er vant til å bo i enebolig med hage. Dette er et leilighetsprosjekt som har tilgang til store grøntarealer, hvor man attpåtil kan dyrke sine egne blomster og grønnsaker.

Vi vil at beboerne skal kunne velge mellom det private og det sosiale uterommet. Alle leilighetene har romslige balkonger eller takhager. Det er i planløsningene jobbet for å oppnå gjennomlys og siktlinjer til både felleshagen og det omkringliggende jordbrukslandskapet. Tilkomsten til de fleste av leilighetene er fra svalganger som vender inn mot anleggets store, felles hagerom. Svalgangene er formgitt med utstrakt bruk av trespiler og klatreplanter for å ytterligere forsterke prosjektets grønne konsept.

Det overordnede målet er å utvikle et boligområde med høy kvalitet – bruksmessig og arkitektonisk – et godt sted å være med et helhetlig miljø. Som arkitekter ønsker vi å skape et sted som alle beboerne – og nærmiljøet – kan være en del av og ha glede av.

Vårt mål er at folk skal komme seg ut av leilighetene og gjøre ting sammen, og at det etableres en grønn delekultur. På Borgheimtunet vil det legges til rette for sosiale sammenkomster hele året, både for de med og uten grønne fingre.

MER arkitektur

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Landskapsplan

En oversikt over utearealene

En variert miks av leiligheter

Borgheimtunet vil inneholde boliger tilpasset et bredt spekter av mennesker med ulike preferanser og behov. Her vil du finne alt fra smarte og effektive to-roms på 58 kvadratmeter, til romslige femroms toppleiligheter på 149 kvadratmeter.

De nye byggene med stedstilpasset arkitektur vil omkranse det grønne tunet. Et stort flertall av leilighetene vil være gjennomgående, med solrike vestvendte balkonger på den ene siden og svalgang inn mot tunet på den andre.

Med heis, p-kjeller og svært gode planløsninger, er dette leiligheter som legger til rette for en ny og enkel hverdag. I tillegg til den direkte adkomsten til tunet i midten, har de 27 leilighetene i Bygg B (andre byggetrinn) en nydelig utsikt mot den flotte golfbanen rett i nærheten.

Boliger med borettslagsmodell
Bygg B på Borgheimtunet vil bli etablert med borettslagsmodell. 50 prosent av leilighetens kjøpesum vil bestå av innskudd, mens 50 prosent vil være andel av fellesgjeld med 10 års avdragsfrihet.

En individuell nedbetalingsordning vil gi deg som kjøper en meget fleksibel finansieringsmulighet ved kjøp av ny leilighet.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Om leilighetene

Lyse og moderne hjem

Lyst, lekkert og splitter nytt. Å flytte inn i en leilighet på Borgheimtunet er å ta steget inn i en moderne og tilrettelagt hverdag. Smart og praktisk, selvfølgelig, men også stilren, innbydende og med en ekte følelse av kvalitet.

Som utgangspunkt leveres leiligheten med vegger i klassisk hvit, men du kan også velge en annen farge. Alternative farger på enkeltrom eller -vegger er mulig som tilvalg. Stue, soverom og entré får enstavs hvitpigmentert eikeparkett, mens ditt nye og moderne bad får store, keramiske fliser på vegger og gulv.

En romslig stue/kjøkkenløsning blir hjemmets hjerte. Her kommer kjøkkeninnredning fra kvalitetsleverandør som HTH eller Sigdal type Uno eller tilsvarende, og integrerte hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende leverandør.

Når du ikke nyter solen i den frodige hagen i bakgården, kan du gjøre det uforstyrret på din romslige terrasse eller balkong. Med p-kjeller tilrettelagt for elbillading, og heis til alle etasjer, er alt lagt til rette for at du skal kunne nyte ditt nye hjem.

Velkommen inn!

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme

Illustrasjonsbilde av leilighet | Boliger med hjerterom

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde av uteområdet | Boliger med hjerterom

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Situasjons- og etasjeplan

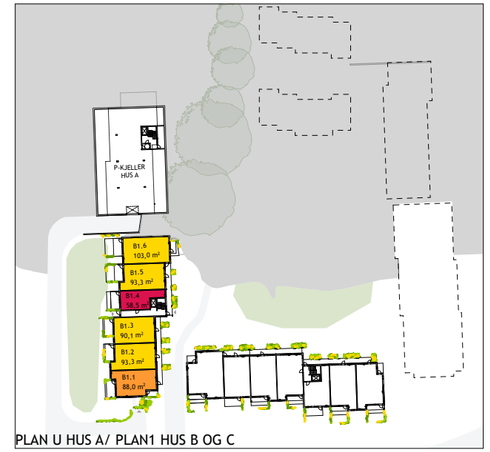
En oversikt over bygg og leiligheter

2-ROMS 3-ROMS 4-ROMS 5-ROMS

INNGANG/AVKJØRSEL

KODE FOR LEILIGHETSNUMMER: A1.1

HUS ETASJE PLASSERING

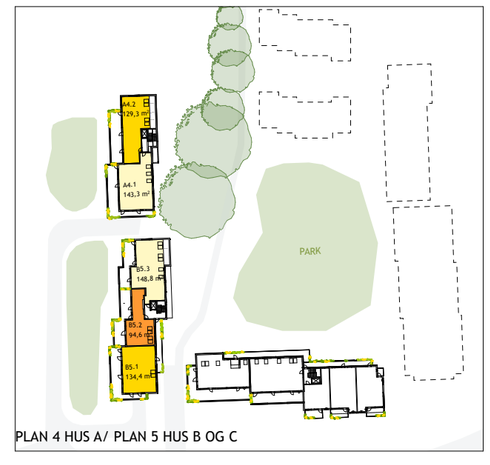


PLAN U HUS A/ PLAN1 HUS B OG C

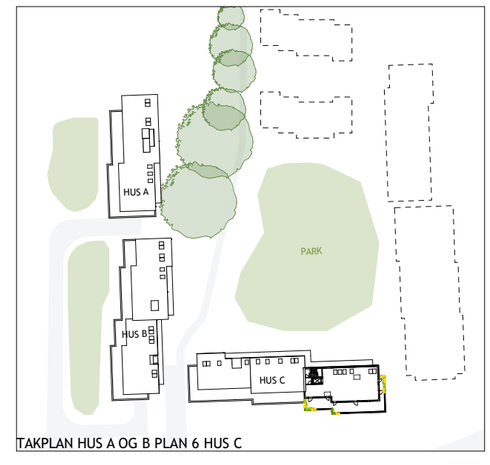
PLAN 1 HUS A/ PLAN 2 HUS B OG C

PLAN 2 HUS A/ PLAN 3 HUS B OG C

PLAN 3 HUS A/ PLAN 4 HUS B OG C



PLAN 4 HUS A/ PLAN 5 HUS B OG C

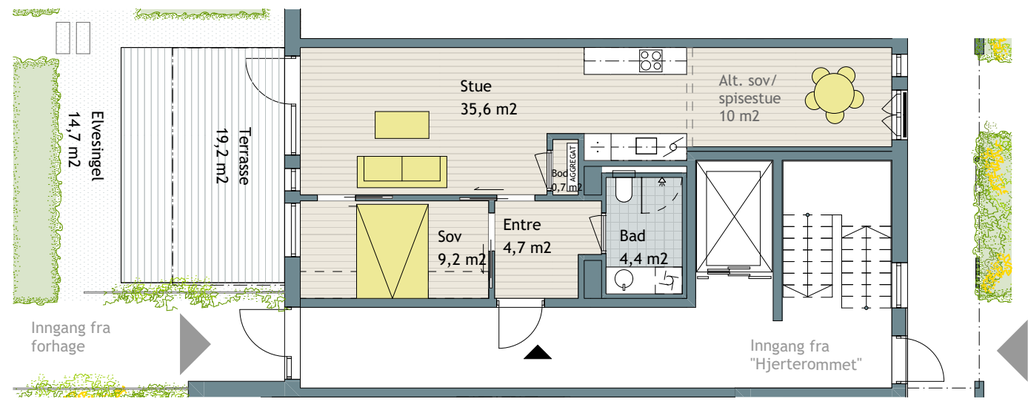


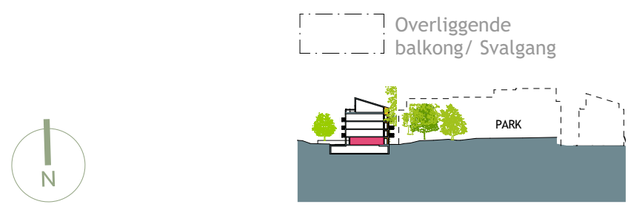
TAKPLAN HUS A OG B PLAN 6 HUS C

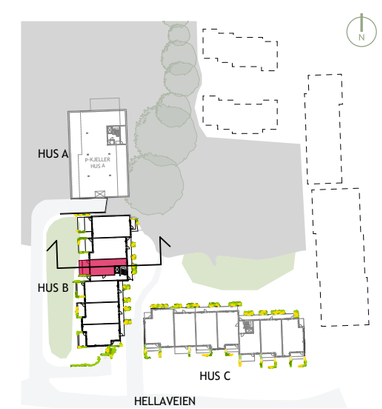
2

-roms

BRA	TERRASSE	Bygg B
57,7 kvm	19,2 kvm	
P-ROM	PLAN	
56,7 kvm	1	2-roms B1.4







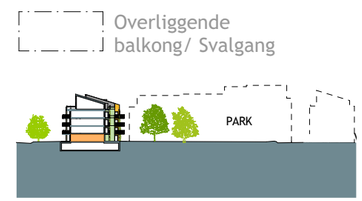
3

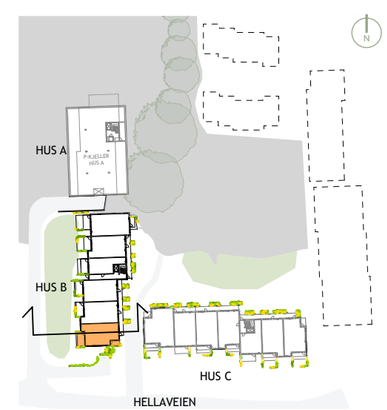
-roms

Bygg B

3-roms **B1.1**

BRA	TERRASSE
87,6 kvm	15,2 kvm + 5,3 kvm
P-ROM	**PLAN**
83,2 kvm	1



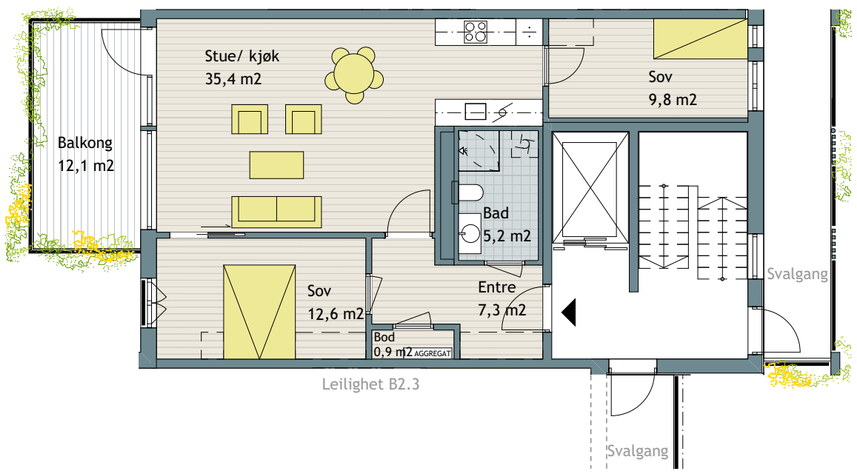


N

Bygg B

B2.4 3-roms

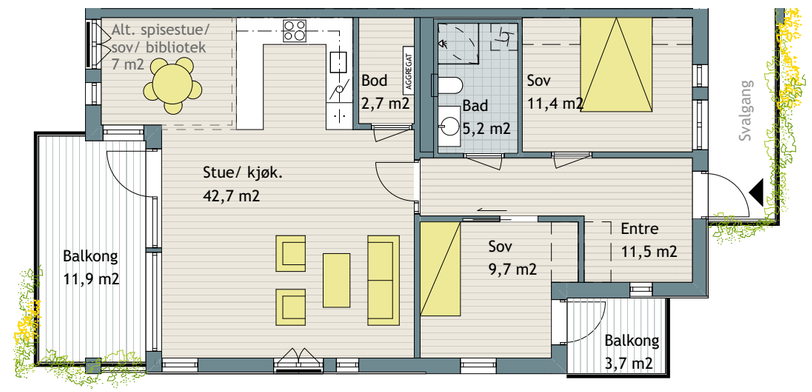
BRA	BALKONG
75,7 kvm	12,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
74,1 kvm	2

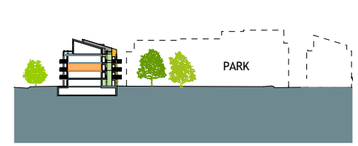


BRA	BALKONG
88,0 kvm	11,9 kvm + 3,7 kvm
P-ROM	**PLAN**
83,2 kvm	3

Bygg B

3-roms B3.1





Bygg B

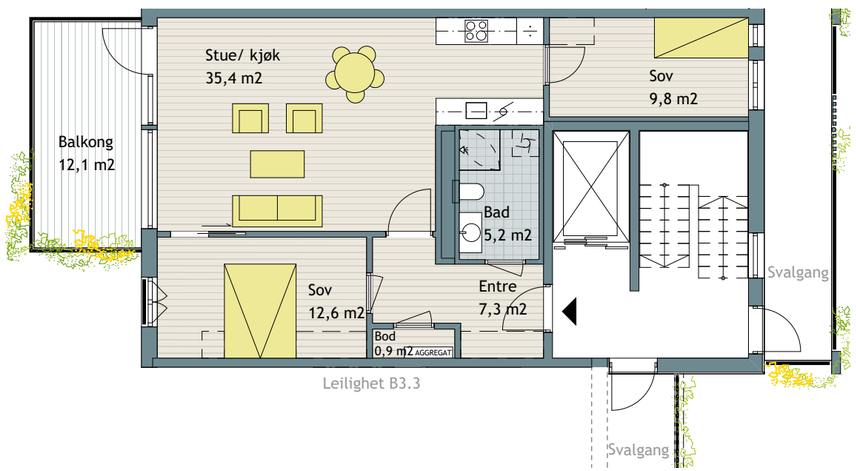
B3.4 3-roms

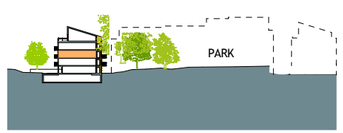
BRA
75,7 kvm

BALKONG
12,1 kvm

P-ROM
74,1 kvm

PLAN
3





BRA
88,0 kvm

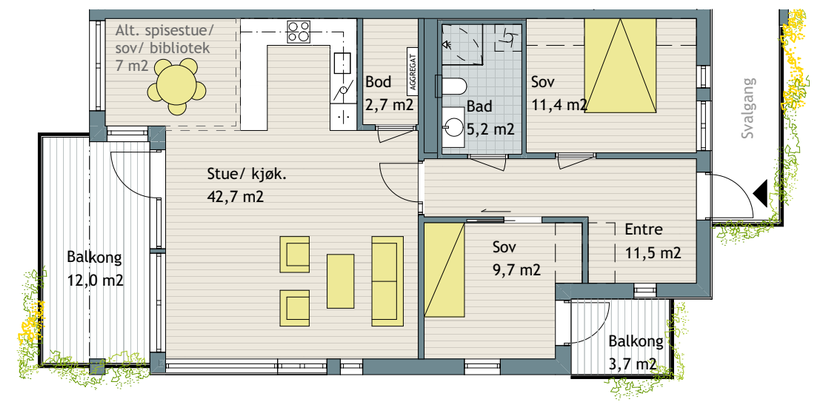
BALKONG
12,0 kvm + 3,7 kvm

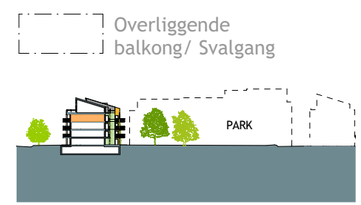
P-ROM
83,2 kvm

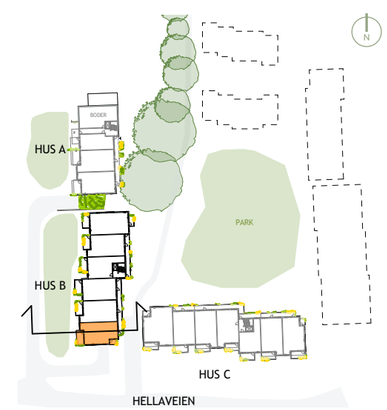
PLAN
4

Bygg B

3-roms B4.1



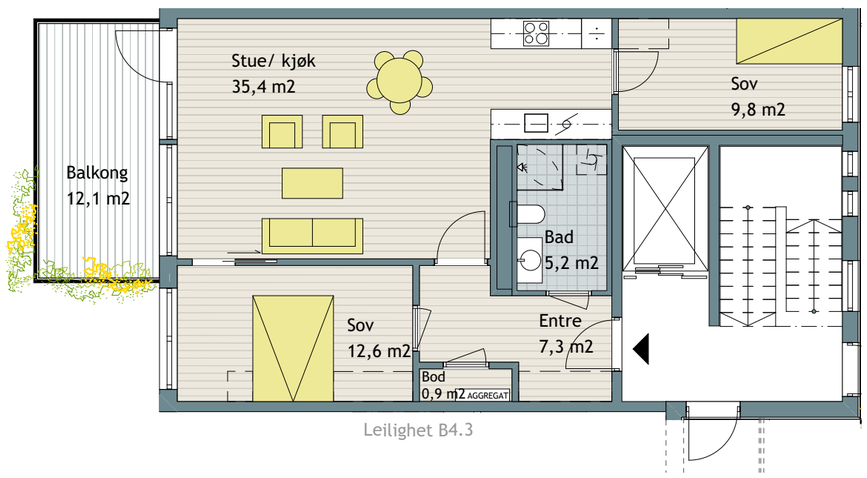


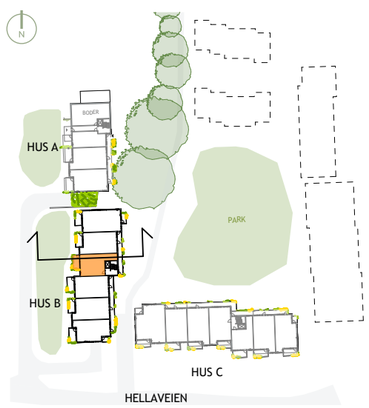


Bygg B

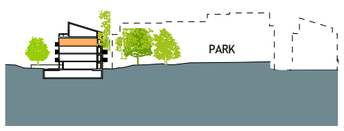
B4.4 3-roms

BRA	BALKONG
75,7 kvm	12,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
74,1 kvm	4





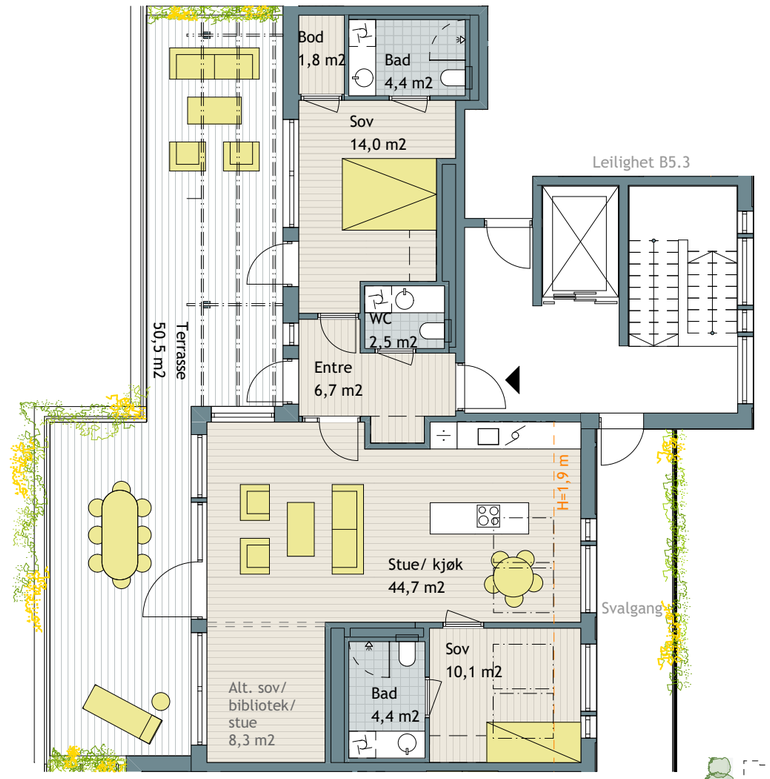
Overliggende/
pergola

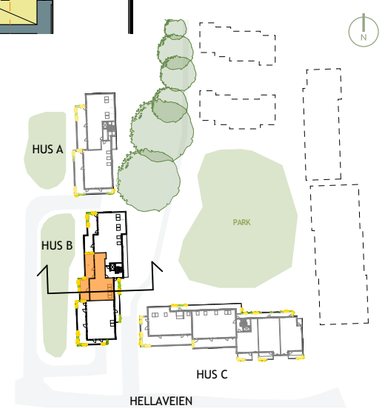


BRA	BALKONG
94,6 kvm	50,5 kvm
P-ROM	**PLAN**
92,2 kvm	5

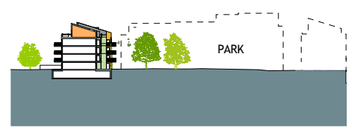
Bygg B

3-roms B5.2





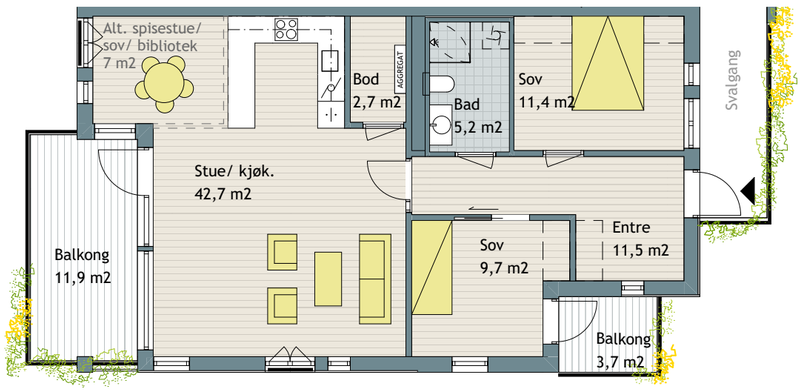
Overliggende/
pergola

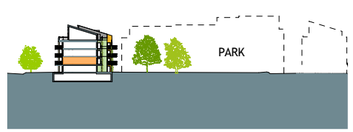


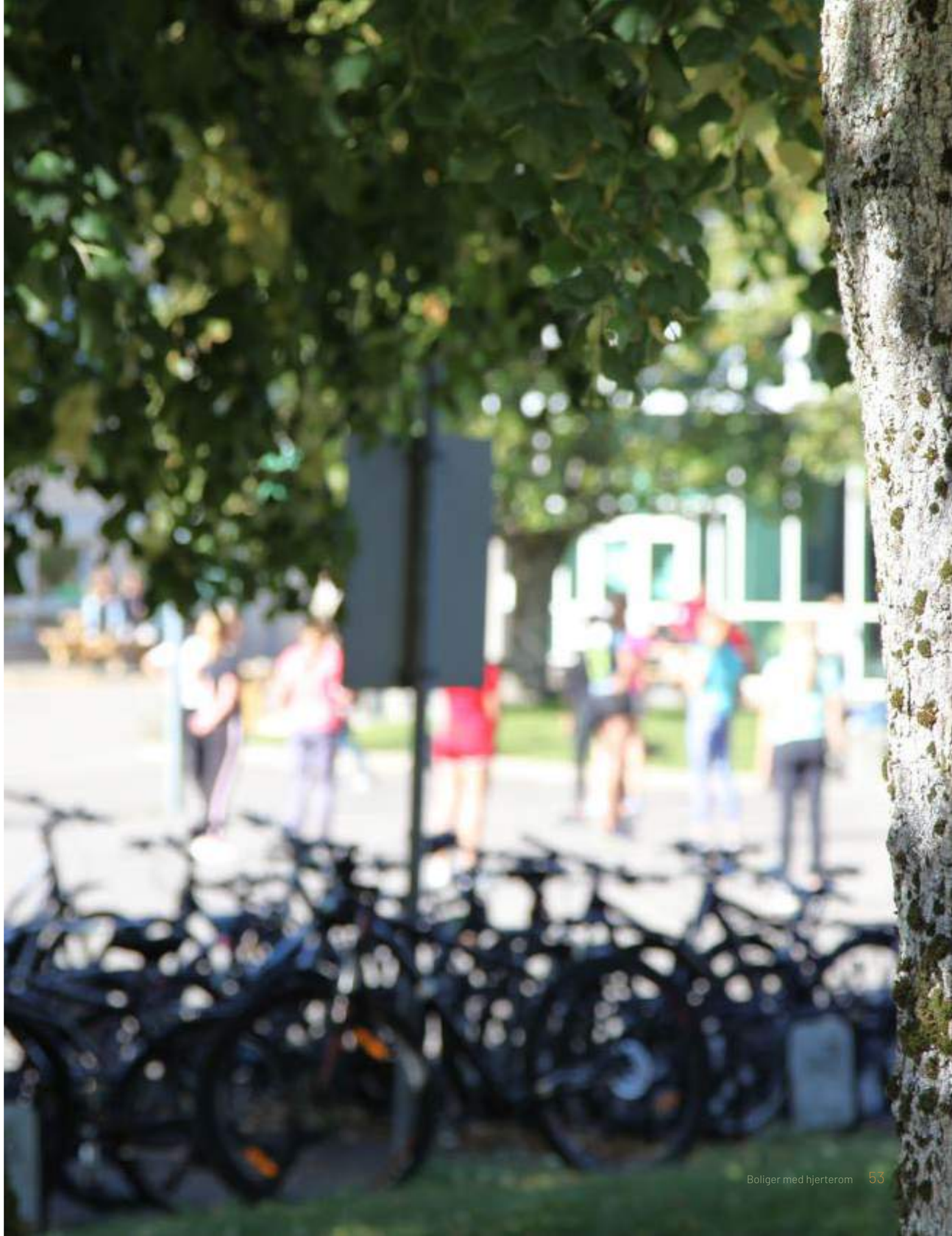
Bygg B

B2.1 3-roms

BRA	BALKONG
88,0 kvm	11,9 kvm + 3,7 kvm
P-ROM	**PLAN**
83,2 kvm	2



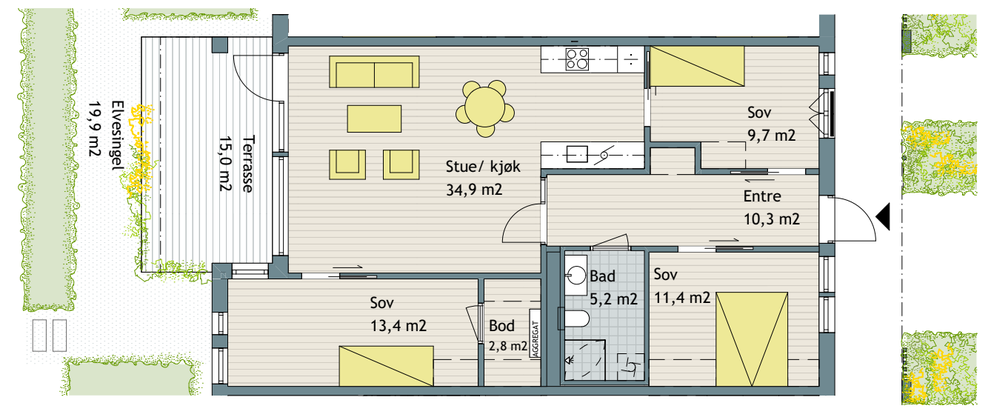


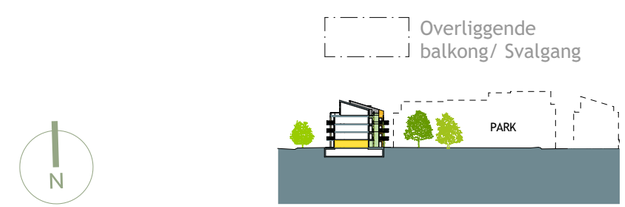


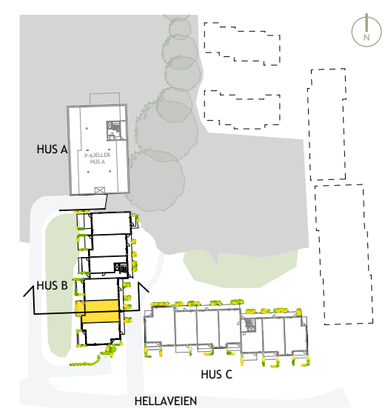
4

-roms

BRA	TERRASSE	
92,7 kvm	15,0 kvm	Bygg B
P-ROM	PLAN	
88,4 kvm	1	4-roms B1.2



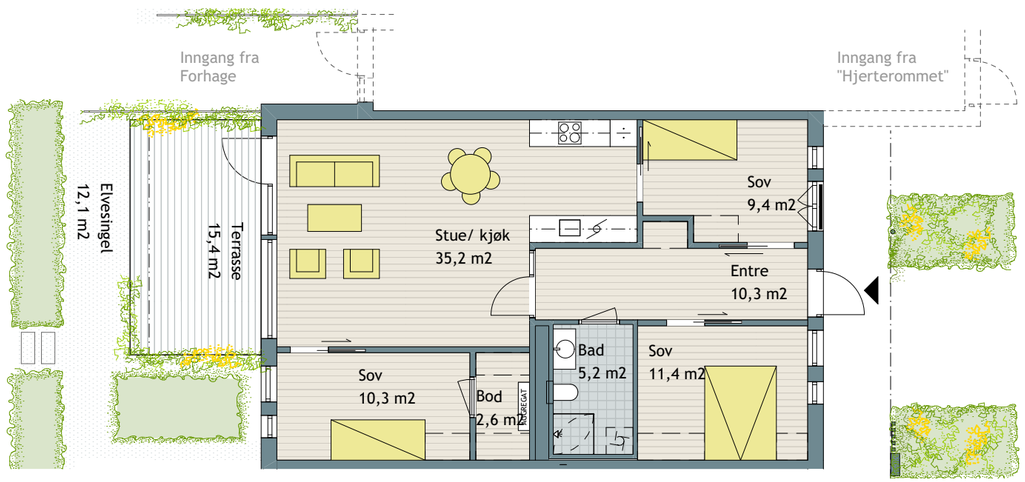


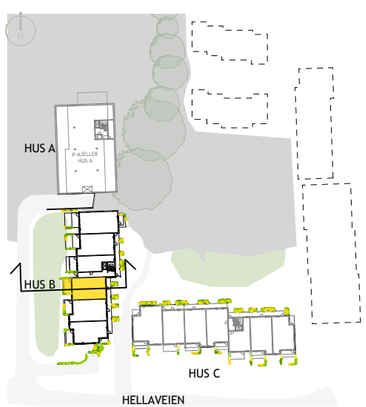


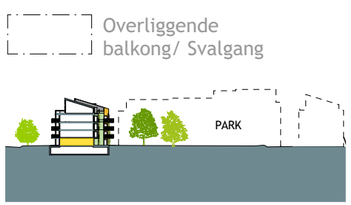
Bygg B

B1.3 4-roms

BRA	TERRASSE
89,8 kvm	15,4 kvm
P-ROM	**PLAN**
85,3 kvm	1



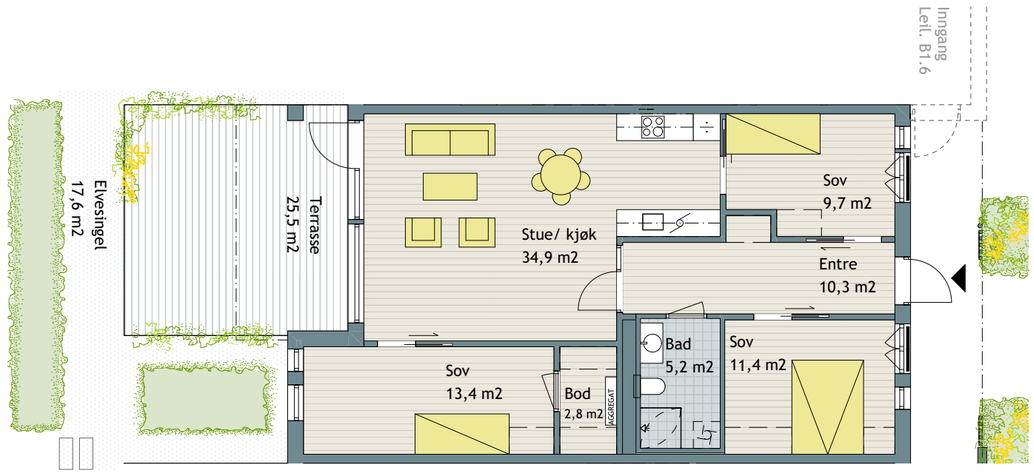


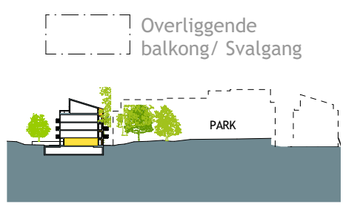


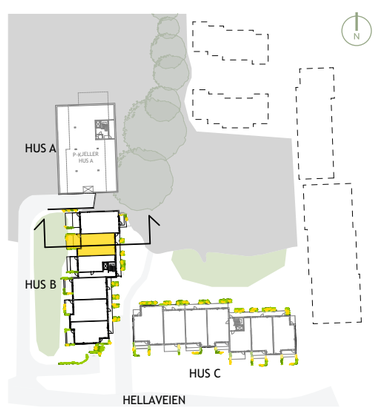
Bygg B

4-roms B1.5

BRA	BALKONG
92,7 kvm	25,5 kvm
P-ROM	**PLAN**
88,4 kvm	1







Bygg B

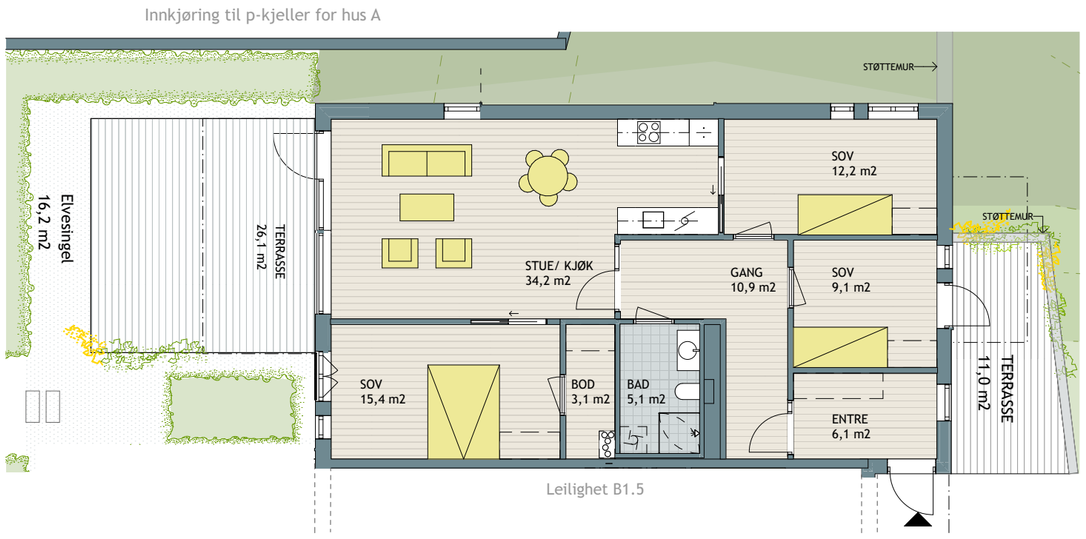
B1.6 4-roms

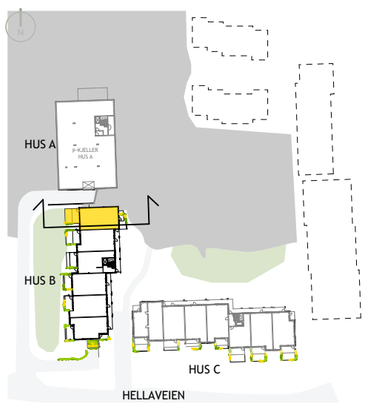
BRA
102,6 kvm

TERRASSE
26,1 kvm + 11,0 kvm

P-ROM
98,4 kvm

PLAN
1





BRA
93,3 kvm

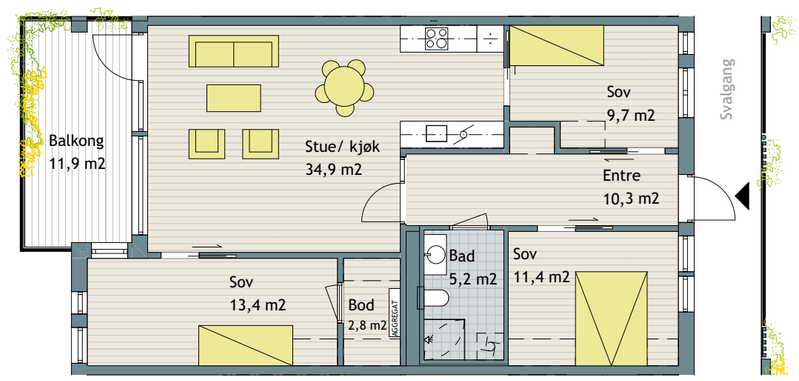
BALKONG
11,9 kvm

P-ROM
88,4 kvm

PLAN
2

Bygg B

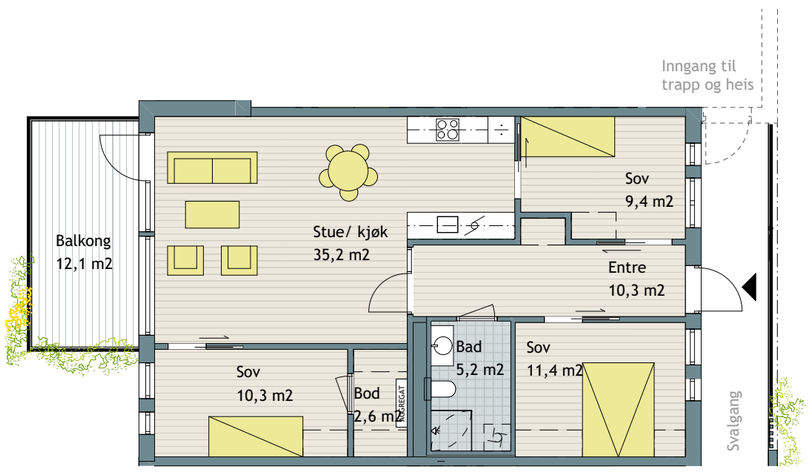
4-roms B2.2

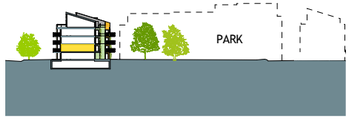


Bygg B

B2.3 4-roms

BRA	BALKONG
90,1 kvm	12,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
85,3 kvm	2



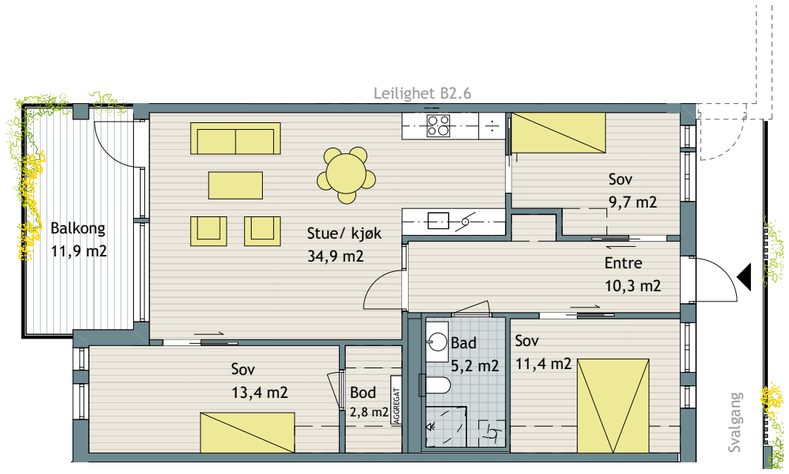


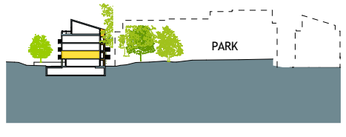
BRA 93,3 kvm | BALKONG 11,9 kvm

P-ROM 88,4 kvm | PLAN 2

Bygg B

4-roms B2.5

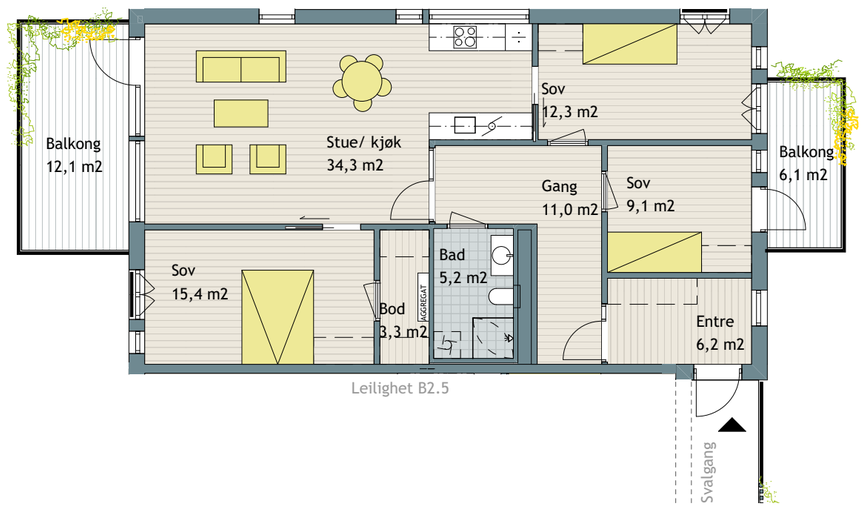


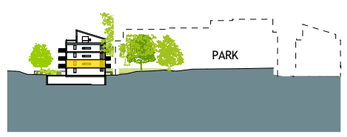


Bygg B

B2.6 4-roms

BRA	TERRASSE
103,0 kvm	12,1 kvm + 6,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
98,9 kvm	2





BRA
93,3 kvm

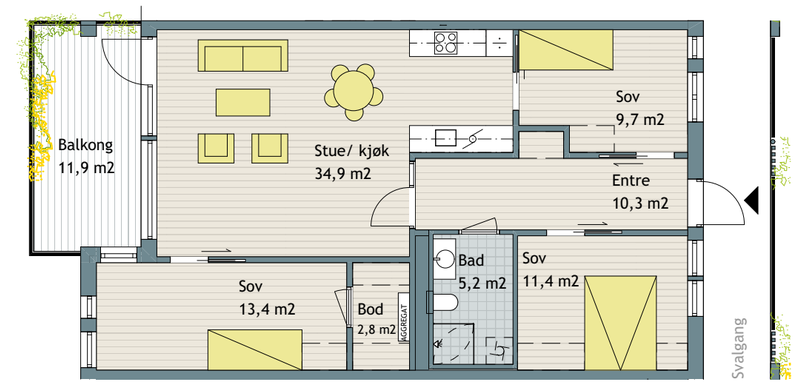
BALKONG
12,1 kvm

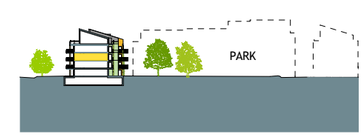
P-ROM
88,4 kvm

PLAN
3

Bygg B

4-roms B3.2

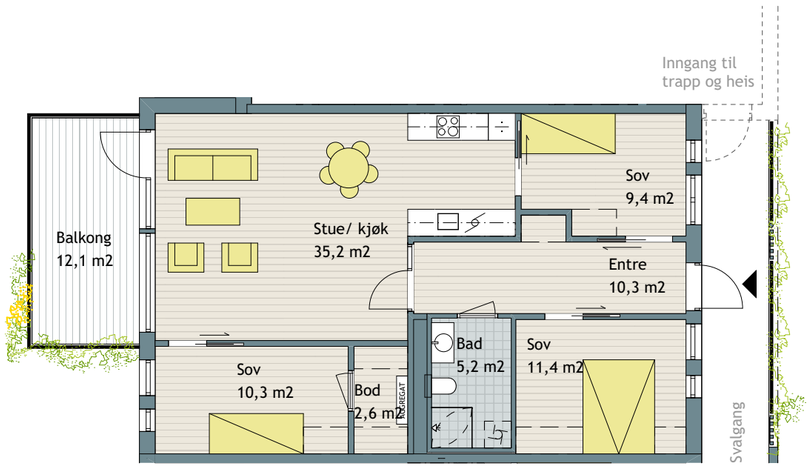


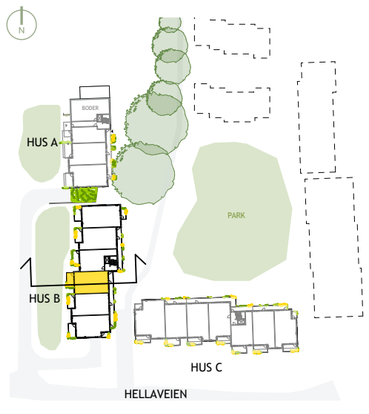


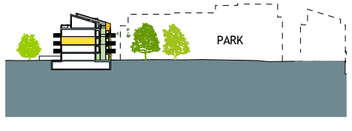
Bygg B

B3.3 4-roms

BRA	TERRASSE
90,1 kvm	12,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
85,3 kvm	3







BRA
93,3 kvm

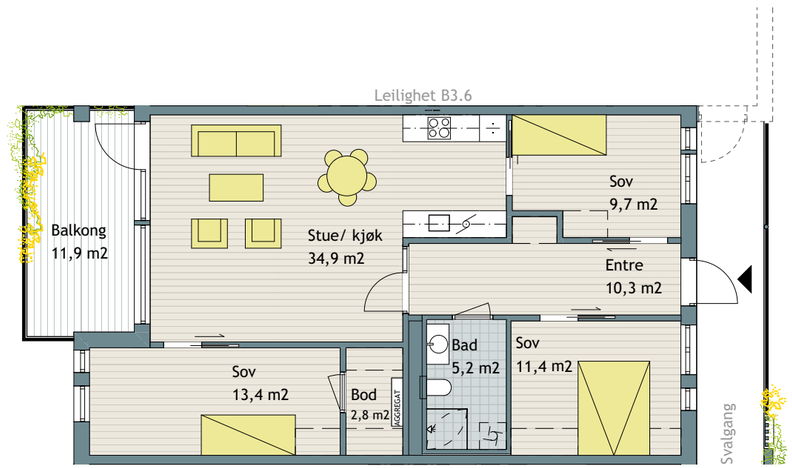
BALKONG
11,9 kvm

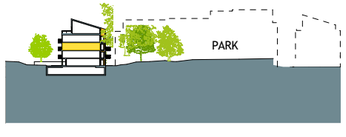
P-ROM
88,4 kvm

PLAN
3

Bygg B

4-roms B3.5

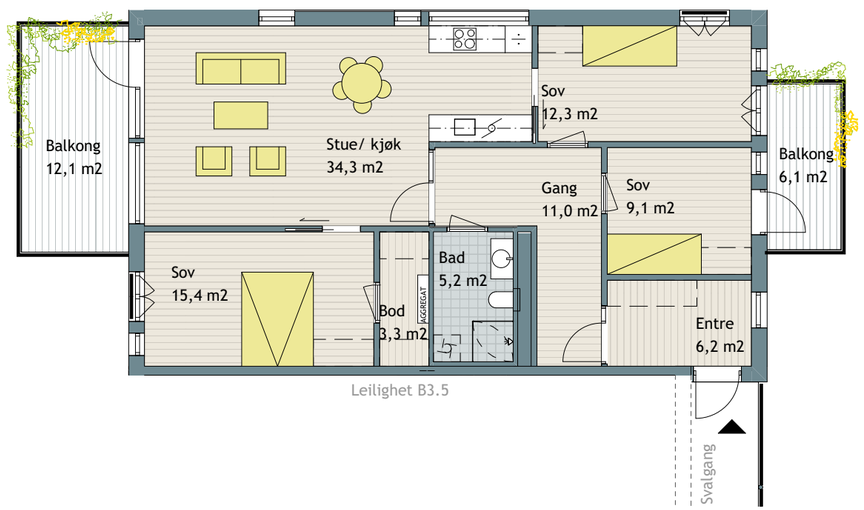


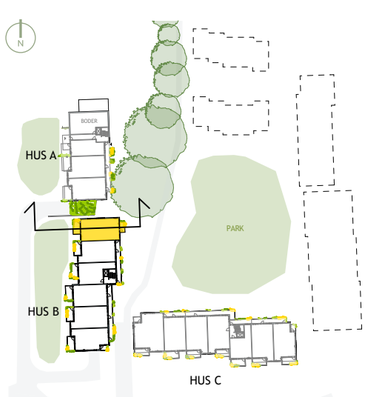


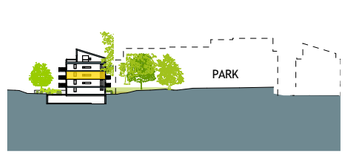
Bygg B

B3.6 4-roms

BRA	BALKONG
103,0 kvm	12,1 kvm + 6,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
98,9 kvm	3



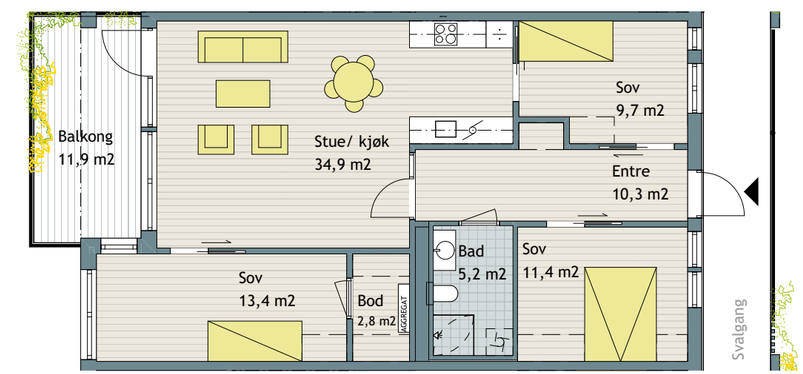




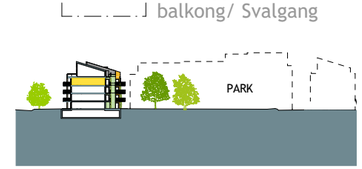
Bygg B

4-roms B4.2

BRA	BALKONG
93,3 kvm	11,9 kvm
P-ROM	**PLAN**
88,4 kvm	4



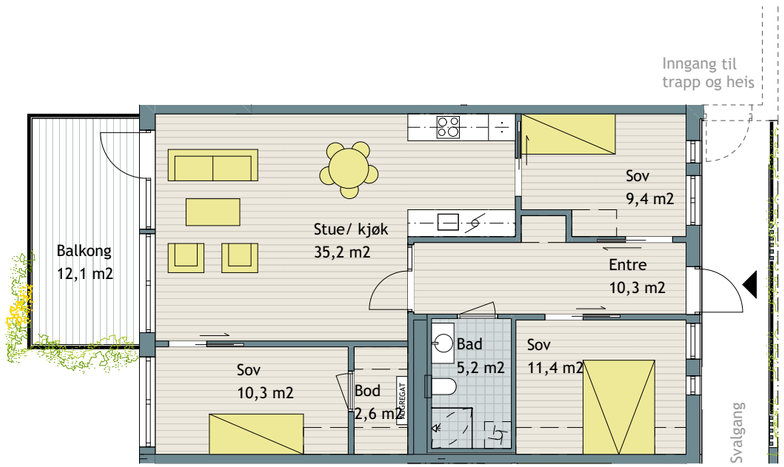
Overliggende
balkong/ Svalgang

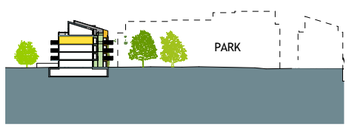


Bygg B

B4.3 4-roms

BRA	BALKONG
90,1 kvm	12,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
85,3 kvm	4

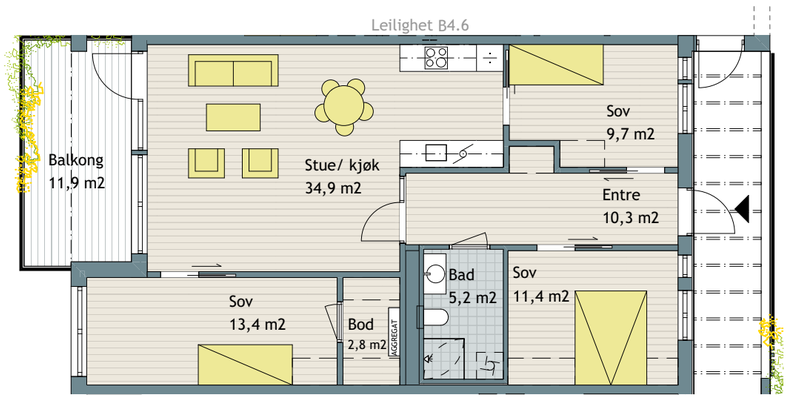




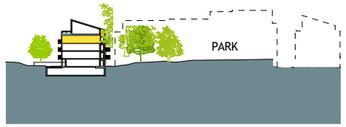
BRA	BALKONG
93,3 kvm	11,9 kvm
P-ROM	**PLAN**
88,4 kvm	4

Bygg B

4-roms B4.5



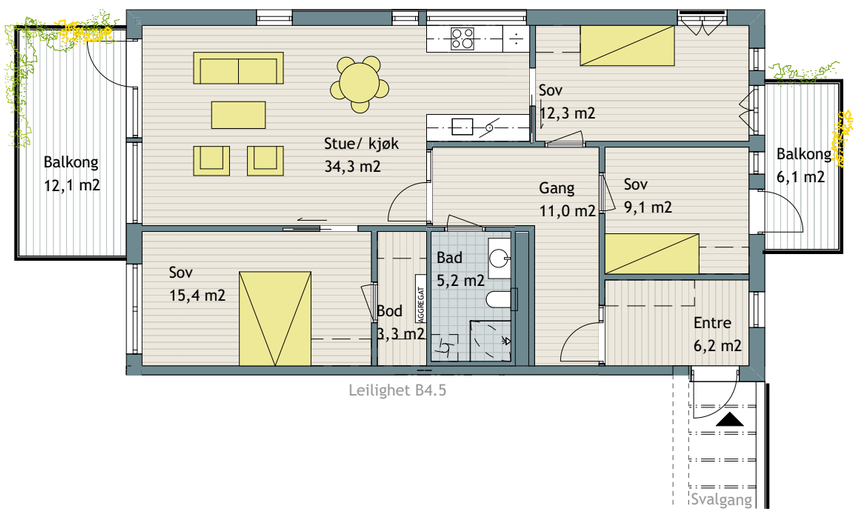
Overliggende
pergola/ balkong/
Svalgang



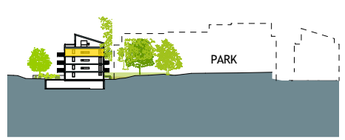
Bygg B

B4.6 4-roms

BRA	BALKONG
103,0 kvm	12,1 kvm + 6,1 kvm
P-ROM	**PLAN**
98,9 kvm	4



Overliggende/
pergola



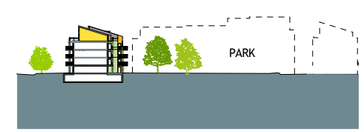
BRA	BALKONG
134,4 kvm	55,9 kvm
P-ROM	**PLAN**
131,2 kvm	5

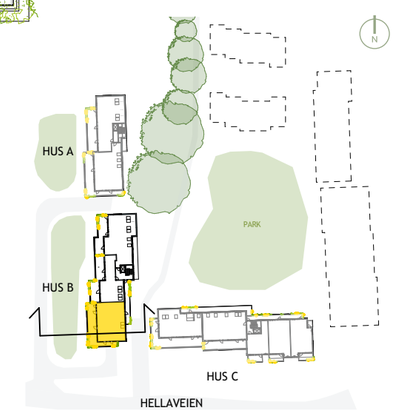
Bygg B

4-roms B5.1

Overliggende/
pergola

*Mulighet for etablering av gasspeis





5

-roms

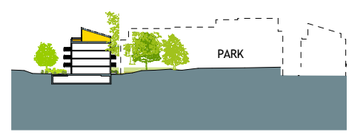
BRA	P-ROM	TERRASSE	PLAN
148,5 kvm	139,4 kvm	44,6 kvm	5

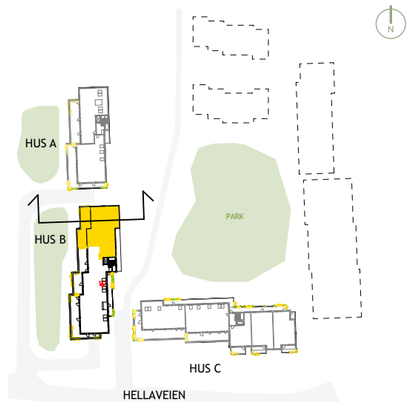
Bygg B

5-roms B5.3

Overliggende/
pergola

*Mulighet for etablering av
gasspeis i tilknyttning til sjakt.





borgheimtunet.no | Illustrasjonsbilde av leilihget

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme

Fordelene med å kjøpe nytt

Det er mange fordeler med å kjøpe ny bolig. Dette er noen av dem.

Opplevelsen
Følelsen av å flytte inn i en helt ny leilighet er sannsynligvis verdt mye mer enn du tror, og gjør hverdagen noen hakk mer eksklusiv allerede fra øyeblikket du flytter inn. I en splitter ny bolig er det du som skal sette sporene.

Kvalitetstid
Ønsker du å stå fritt til å bruke fritiden på akkurat det du har lyst til? Da er det deilig å flytte inn i en bolig hvor man ikke trenger å ofre oppussing eller vedlikehold en tanke.

Tilpasset deg
Ved kjøp av ny bolig vil du ofte kunne være med på å påvirke valg både før og under byggeperioden. Dette er fordeler du ikke får med på kjøpet i bruktmarkedet. Det gir en ekstra trygghet ved kjøp av ny bolig.

Høyere standard
Strenge krav fra myndighetene gjør at nye boliger holder en stadig høyere byggeteknisk standard. Det betyr blant annet bedre isolasjon, balansert ventilasjon, vannbåren varme, flere el-uttak og økt brannsikkerhet. Forskriftene setter også krav til universell utforming.

Lavere omkostninger
Mens kjøp av brukt bolig automatisk utløser dokumentavgift til staten på 2,5 prosent av kjøpesummen, beregnes dokumentavgiften for nye boliger kun av tomteverdien. Det medfører vesentlig lavere kjøpsomkostninger ved kjøp av ny bolig eller bolig under oppføring.

Lovfestet garanti
Ved kjøp av ny bolig skal bustadoppfø-ringsloven følges. Dette gir automatisk en lovfestet garanti på fem år og dermed et bedre rettsvern enn ved kjøp av brukt bolig.

PRO-
GRAM

NATTERAV
BRANNSTASJON

Romskjema

Materialer i din leilighet

Generelt	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg
Tak	Klassisk hvit: NCS S0500-N. Synlige v-fuger.		
Vegger	Klassisk hvit: NCS S0500-N.	Boligkjøper kan velge en farge for hele leiligheten.	Boligkjøper kan velge annen farge på ett eller flere rom eller på en vegg. Tapet.
Gulv oppholdsrom	1-stavs eikeparkett Falster Nordlys Accent (hvitpigmentert).		Hele sortimentet fra Bo Andren.
Gulvvarme	Elektrisk gulvvarme på bad.		
Fotlister / Lister / Terskler / Foringer	Fotlister og terskler i eik følger fargen på parketten med tilnærmet likt uttrykk. Det benyttes heltre eik fotlist 8/15x45 med staff. Nødvendige utforinger, listverk/gerikter etc. skal være i utførelse og farge tilpasset dørmateriale/-overflate. Klassisk hvit. Montering av vinduer med utforing og gerikt.		
Innerdører	Innvendige dører er hvite «kompaktdører», slette/glatte med malt overflate fra Swedoor type Stable. Farge på dører følger standard hvitfarge på vegg. Her klassisk hvit. Glassdør mellom entre og stue/kjøkken der hvor dette er inntegnet.		Fra tett dør til glassdør. Annen farge på innerdører. Alle innerdører i Swedoors sortiment. Håndtak/dørvridere.
Elektro	Gjeldende NEK standard skal ligge til grunn. Det monteres dimmebryter der hvor det er downlights.	Stikk + bryter på vegg til egen plassering av pendel over spisebord og sofabord.	Ekstra innfelte LED-downlights for supplering der hvor det er nedsenket tak. Dimmer på bryter for lampepunkt og/eller stikkontakter ved tak. Stikkontakter, enkle og doble. Stikkontakt med USB uttak. Ekstra IKT punkt/uttak.

Terrasse / Balkong	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg
Dør	Dører iht arkitektens tegninger.		Skyvedører på balkonger i alle etasjer og på terrasse i toppetasjer.
Belysning	Lampe med innvendig bryter. 1 dobbel stikkontakt med kapasitet for terrassevarmer. Stikk plasseres omtrent i rekkverkshøyde.		Ekstra dobbel stikk. Flere lamper på balkonger og terrasser.

Romskjema

Materialer i din leilighet

Kjøkken	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg	Produkt
Hvitevarer	Integrerte hvitevarer inkludert. Oppvaskmaskin (maks 48 dB), stekeovn, induksjonsplatetopp, kjøl/frys. Kvalitet Siemens eller tilsvarende. Detaljer i krom.		Hvitevarer høyere standard. Integrert kaffemaskin. Quooker.	
Armatur-blandebatteri	Ett-greps kjøkkenarmatur i krom med trykkslagsdempende blandebatteri med termostat/ trykkstyrt. Armaturet skal være svingbart og leveres med oppløftsventil til kum og vender for avstenging av vann til oppvaskmaskin.		Velge en annen serie.	Produkteksempel fra leverandør.
Kjøkkeninnredning Leveranse fra kjøkkenleverandør	Kjøkkeninnredning fra anerkjent kjøkkenleverandør som HTH eller Sigdal type Uno eller tilsvarende. Benkeplate i høytrykkslaminat med rette kanter. Liste under beskriver hva som bør være med på et kjøkken, som en sjekkliste: a) 60 cm plass for integrert kjøleskap b) 60 cm plass for oppvaskmaskin under benk c) 60 cm seksjon i benk tilpasset koketopp med gryteskap under d) 60-80 cm skap under kum med uttrekkbart utstyr for kildesortering av avfall med min 3 fraksjoner, med fuktsikring i bunn av skapet. e) 60-80 cm skuffeseksjon i benk med bestikkinnlegg. f) Ved underskap i hjørne skal skapdør være minimum 50 cm. Leveres med minimum 2 hyller. g) 60 cm høyskap for integrering av stekeovn. h) Over plass for koketopp leveres ventilatorskap. i) Overskap leveres tilsvarende benkelengde. j) Over- og underskap skal ha minimum 2 hyller i høyden. Det skal være forboret for variabel plassering av hyller. k) Det skal være benkeplass på begge sider av komfyr og oppvaskkum. l) Det skal være fri benkeplass på en side av kjøleskap For mindre leiligheter kan dette avvikes.	Et utvalg frontfarger. Benkeplate laminat.	Andre fronter/modeller. Tilleggsutstyr og detaljer til kjøkken, slik som innredning i skuffer. Benkeplate. Tilkoblingspunkter for vann, avløp og ventilasjon skal ikke flyttes.	Produkteksempel fra leverandør.
Kjøkkenvask	En stor kvadratisk kum, nedfelt.		Underlimt vask. Vask med 1 kum og sideplate i stål. Vask med 1+1/2 kum og en kum med stålplate på den ene siden.	Produkteksempel fra leverandør.
Ventilator	Kjøkkenhette har vaskbart fettfilter, integrert belysning, LED-armatur og komfyrvakt.	Slimline samme modell i hvit, evt. andre tilgjengelige utførelser.	2 alternative kjøkkenventilatorer. Kjøkkenskap må endres iht endring på kjøkkenvifte. Ved ventilator som fyller ut for skap må høyde og bredde følge høyde på overskap og bredde på platetopp. Ulike utførelser/farger tilbys som valgmuligheter.	Produkteksempel fra leverandør.
Belysning	LED-lys list under alle overskap.			
Elektro	To dobbel stikk over benkeplate.		Nødvendige el punkter for å fange opp kjøkkenendringer, for eksempel for lys under overskap, stekeovn i høyskap eller tilleggsprodukter som integrert i innredningen som krever el punkter.	
Vegg under overskap	Malt flate på vegg mellom over- og underskap utføres med egnet maling som oppfyller funksjon for vask og fettsprut fra matlaging.		Velge mellom et utvalg flisetyper. Velge plater i ulike materialer, som for eksempel stål..	

Romskjema

Materialer i din leilighet

Bad	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg	Produkt
Interiør	Bad leveres som baderomskabin. Tekniske skap for vann og varme plasseres på badet. Hovedbad leveres med nedfelt vask og hel benkeplate. Det er avsatt plass til vaskemaskin og tørketrommel oppå hverandre som vaskesøyle. Skap under vask. Speil over vask. Innredning ifølge leverandør av baderomskabin med planløsning som inntegnet på plantegningene.		Tilvalg iht leverandørens systemer. Typisk annen dusj med garnityr, speilskap over servant, fliser, møbel.	Produkteksempel fra leverandør.
Toalett	Vannbesparende vegghengt toalett. Sete i stabilt/hardt materiale med Soft-close funksjon.			
Armatur	Servantarmatur i krom. Termostatstyrt blandebatteri og dusjsett med vannbesparende dusjhode og stang for montering for fleksibel avstand mellom veggfestene.			
Dusj	Dusjvegger/Dusjhjørne rettvinklet med slagdører i herdet glass m/alu-profil eller krom, med magnetlukking. 90x90cm som minimum. Dører kan slås begge veier.			
Belysning	Nedforet himling med downlights med dimming på bad.			
Elektro	Stikkontakt for vaskemaskin og tørketrommel. Dobbeltstikk plassert pent under speil. Termostatstyrte varmekabler.			
Garnityr	1 stk. dorullholder, 3 stk. kroker til håndklær, 1 dobbel håndklestang - Krom. Såpehylle i dusj.			
Vegg	Hvit blank flis 30x60 cm.			
Gulv	Mørk grå flis 30x30 cm. Samme flisfarge i dusjsonen, men nedsenket og 10x10 cm. Fugefølge mellom vegg og gulv i begge retninger, gjelder også dusjsonen. Hjørnesluk i dusj.			

Soverom	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg	Produkt
Oppbevaring / Garderobe			Slagdørs- eller skyvedørsgarderobe med innredning fra kjøkkenleverandør.	Produkteksempel fra leverandør.

Entré / Gang	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg	Produkt
Gulv	Parkett som i oppholdsrom.			
Interiør	Porttelefon med skjerm og tale. Kamera ved hovedinngangsdøra er inkludert.			

Bod	Beskrivelse	Valgfrie alternativer	Tilvalg	Produkt
Belysning	1 stk lampe i himling.			
Gulv	Gulv som i boligens oppholdsrom.			

Salgsoppgave

OPPDRAGSNUMMER
941215024

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Lill-Iren Barth, telefon 91 32 65 32
Tittel: Eiendomsmegler

DNB Eiendom AS, avdeling Vestfold Nybygg
Adresse: Møllegaten 9, 3111 Tønsberg
Org.nr.: 910 968 955

SELGER OG HJEMMELSHAVER
Navn: Kirkeveien 213 AS
Adresse: Storgata 34, 3182 Horten
Org.nr.: 894 675 012

ENTREPRENØR
Veidekke AS

GENERELT OM PROSJEKTET BORGHEIMTUNET
Boligprosjektet Borgheimtunet er lokalisert midt på Nøtterøy omgitt av flott natur, sol, skog og skjærgård. I kort avstand fra leilighetene har du et utvalg av servicetilbud til hverdagens behov, bl.a. Rema 1000 og populære Nøtterøy Bakeri. På Teie Torv finnes flere matbutikker, blomsterutsalg, frisører, klesbutikker, apotek og vinmonopol. Alt du trenger for en enklere hverdag. Nøtterøy kulturhus ligger et steinkast unna og setter opp mange flotte konserter og forestillinger gjennom året. Som nærmeste nabo ligger Nøtterøy golfbane. På Borgheim er den landlige beliggenheten kombinert med servicetilbudene du trenger i hverdagen – i tillegg til det lille ekstra. Skulle du ønske deg en bytur, og et liv uten bil, stopper bussen rett utenfor døra og tar deg til Tønsberg på ca 7 minutter. Borgheimtunet er planlagt å bestå av ca. 114 enheter med ett eller flere underliggende parkeringskjeller(e) når prosjektet er ferdig utbygd, i tillegg til kontorer og småbutikker.

EIENDOMMEN
Prosjektet Borgheimtunet skal oppføres på eiendommen gnr 124, bnr 25, 26, 40 og 42, samt gnr 125, bnr 29, 37, 68, 70, 73, 113 og 118 i Færder kommune. Prosjektet er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging og er planlagt å bestå av Bygg A-E med tilhørende parkeringskjeller.

Dette prospektet gjelder byggetrinn 2 som består av Hus B med ca. 27 leiligheter, og med innkjøring til parkeringskjeller på sørsiden av Hus B. Selger tar forbehold om å dele opp byggetrinn 2 i flere salgstrinn.

Utbyggingseiendommen skal sammenslås/grensejusteres/fradeles og eiendomsgrensene og arealet er ikke endelig avklart på salgstidspunktet. Det samlede tomteareal for dette trinn, som utgjør Hus B, er oppgitt fra selger å bli ca. 2.000 m2.

Andre byggetrinn, Hus B, vil organiseres som ett borettslag. De videre enkelte byggetrinn i prosjektet vil kunne bestå av ett eller flere bygg som vil bli organisert i ett eller flere selskap, herunder eierseksjonssameier og/eller borettslag. Selger tar forbehold om antall selskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

For borettslag som etableres i prosjektet vil hver kjøper bli andelshaver og ha bruksrett til sin bolig, sin parkeringsplass, og tilhørende fellesarealer. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg.

ADRESSE
Endelig adresse foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse.

EIERFORHOLD
Andel i frittstående borettslag.

BOLIGTYPE
Leilighet

TOMTETYPE
Eiet tomt

ADKOMST
Fra Tønsberg sentrum kjører man over kanalbroen og følger Nøtterøveien rett frem ca. 4,5 km til Borgheim. Rett før hovedkrysset i Borgheim sentrum er prosjektet beliggende på høyre side. Se for øvrig kart i prospekt.

INNHOLD OG STANDARD
Borgheimtunet Hus B inneholder 27 moderne leiligheter over 4 etasjer med underliggende parkeringskjeller med tilhørende sportsboder. Én parkeringsplass og sportsbod medfølger alle leilighetene. Arealer fra 57 – 148 kvm BRA med 1-4 soverom avhengig av leilighetstype. Alle leilighetene er gjennomlyste, med praktiske gjennomtenkte romløsninger og private balkonger med fin utsikt. Bygget har 6 leiligheter fra 1.- til 4. etasje og 3 store flotte toppleiligheter i 5. etasje! Åpne løsninger mellom kjøkken og stue gir god romfølelse der du kan nyte store vindusflater med godt dagslys. Tidløse innredninger med eikeparkett på gulver, og veggflater malt i harmoniske interiørfarger. Kjøkkeninnredning fra Sigdal, HTH el. med integrerte hvitevarer, og flislagte lekre baderom med gulvarme. Lettstelt, lekkert og splitter nytt – en leilighet for resten av livet...

FELLESAREAL/UTOMHUS/INFRASTRUKTUR
Hver kjøper vil i tillegg til sin bolig også disponere over borettslagets utvendige- og innvendige fellesarealer. Deler av fellesarealet kan i henhold til vedtekter være avsatt til enkelte boliger/andeler.

Fellesarealene, herunder bl.a. felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bod anlegg samt fasader, herunder balkonger, terrasser mv. ferdigstilles av selger samtidig med boligene.

Utomhusarealene tilhørende borettslaget ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av det enkelte bygg eller så snart årstiden tillater det.

Selger tar forbehold om endelig organisering av fellesareal/utomhus/infrastruktur inntil dette er besluttet og fradelinger/sammenslåinger er gjennomført. Dette vil avhenge av hvor mange borettslag/ boligselskaper det blir innenfor utbyggingsområdet til Selger.

På utbyggingseiendommen vil det bli etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og ev. andre ledninger. Disse felles ledningene vil kunne gå over eiendommen i dette byggetrinnet og andre eiendommer i senere byggetrinn. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at den enkelte eiendom vil få tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for borettslaget/borettslagene dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

PARKERINGSPLASSER, BODER OG SYKKELPARKERING
Én parkeringsplass og sportsbod i parkeringskjeller er inkludert i prisen for leiligheten. Det er mulig å kjøpe ekstra parkeringsplass og sportsbod i tillegg, se prisliste for nærmere info. Ekstra parkeringsplasser selges fortrinnsvis til de største leilighetene. Konferer megler om tilgjengelige plasser. Sportsbod ligger i felles bodanlegg i kjeller som deles opp med nettingvegger og er klargjort for kjøpers egen montering av hengelås. Opplegg for sykkelparkering etableres på bakkeplan i nærheten av bygget.

Garasjeanlegget er planlagt organisert som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett. Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. Det tas forbehold om at det kan påløpe dokumentavgift dersom det blir behov for egne skjøter for tinglysing av ekstra parkeringsplass.

I Hus A er det tilgjengelig HC-plasser, og det må fremvises

Salgsoppgave

HC bevis ved kontraktsinngåelse for å ha forkjøpsrett på HC-plass.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og ev. bodene. Andel i garasjeanlegget anses som overtatt når parkeringsplass og bod er ferdigstilt og tatt i bruk, selv om hjemmel ikke er overført. Selger har i så fall rett til å viderefakturere ev. påløpte driftskostnader til garasjesameiet, eller fremtidige sameiere i garasjesameie, inntil hjemmel blir overført.

Fri høyde i parkeringskjeller er 2,10 og bredde 2,50 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger i deler av parkeringskjelleren kan høyden være lavere.

Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt kunne disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder kunne gjennomføre utleie eller salg til andre andelshavere i de ulike borettslag på utbyggingseiendommen.

Det er tilrettelagt med anlegg for elbillading i parkeringskjeller,mens selve ladestasjonen for hver elbil ikke inngår i leveransen fra selger. Ladestasjonen kan bestilles som tilvalg. Det vil kunne være begrensninger på antall ladepunkter og kapasitet som kan leveres. Det tas forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert som et fleksibelt ladesystem som fordeler tilgjengelig effekt mellom flere brukere. Strømforbruk og kostnader for ladning av el-bil betales av den enkelte andelshaver. Selger tar forbehold om at ladning av el-bil kan bli levert og administrert av ekstern leverandør og at kjøper betaler leie for bruk til dette selskapet. Kostnader for bruk er ikke fastsatt på salgstidspunkt.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp, med felles private stikkledninger som vedlikeholdes for borettslagets regning frem til påkoblingspunkt. Særskilt avtale/erklæring vil kunne bli tinglyst på eiendommen.

ORGANISERING

Borgheimtunet borettslag (under stiftelse, Hus B) er planlagt å bestå av totalt 27 andeler (antallet andeler kan bli justert i forbindelse med utbyggingen). Borettslaget vil bli organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Borettslaget vil bli organisert som et frittstående borettslag. USBL er engasjert som forretningsfører.

Forretningsfører/Selger fastsetter vedtekter for borettslaget i forbindelse med stiftelsen av borettslaget. Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldene vedtekter og eventuelle husordensregler for borettslaget. Som medlem av borettslaget og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser.

FREMDRIFTSPLAN OG FERDIGSTILLELSE

Selger har vedtatt igangsetting for Hus B og siste frist for overlevering er satt til 30.09.2024. Dette er å regne som en frist iht. bustadoppføringslova.

Selger kan kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.
Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

Selger tar forbehold om at endelig innflyttingsdato kan endres som følge av manglende arbeidskraft, forsinket levering av nødvendige leveranser til prosjektet og lignende som følge av sykdomsfravær ved f.eks. større virusutbrudd.

GENERELT OM BORETTSLAG

Et borettslag er et boligselskap som eies av andelseierne og som organiseres og driftes av andelseierne i fellesskap. Til hver andel er det knyttet en bruksrett med tilhørende borett til en leilighet og borettslagets fellesarealer. Hovedregelen er at kun fysiske personer kan eie en andel i et borettslag, og det er restriksjoner på utleie.

Borettslag plikter å avholde årlig generalforsamling. Generalforsamlingen velger styre og behandler regnskap og budsjett, og tar beslutninger om større vedlikeholdsarbeider og påkostninger. Hver andel har en stemme i generalforsamlingen.

FORKJØPSRETT

Det er ikke forkjøpsrett på boliger solgt av utbygger. Ved senere salg av boligene har medlemmer av borettslaget forkjøpsrett. Forkjøpsretten utlyses av borettslaget.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter for borettslaget og disse fås ved henvendelse til megler. Spørsmål om dyrehold rettes til megler.

UTLEIE

Det vises til borettslagslovens § 5-3 hvor det fremgår at andelseier ikke uten samtykke fra styret i borettslaget kan overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av borettslagsloven § 5-4 til § 5-6. Andelseiere i borettslag kan leie ut hele sin enhet i opptil 30 døgn i løpet av året. Dette er en utvidelse av tidligere lov.

BORETT

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. brl. § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en borett og ikke andelen ved overtagelsen. Selger vil velge en slik løsning om Selger anser det nødvendig for å trygge gjennomføring av prosjektet. En borett gir Kjøper full råderett over leiligheten/andelen, bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt.

HEFTELSER/TINGLYSTE BESTEMMELSER

Boligen/Andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.
På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som medfølger:

124/25:
10.11.1964 - Dokumentnr: 4380 - Best. om vann/kloakkledning.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
- kommunens vilkår vedtatt
Servitutten omhandler rett for Nøtterøy Sanitetsforening til å legge vannledning/kloakkledning over denne eiendom, med flere bestemmelser.

124/26:
22.09.1962 – Dokumentnr: 3392 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 25
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

124/40:
10.10.1950 – Dokumentnr: 4181 – Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18
Servitutten omhandler gjerdeplikt mot bnr. 4.

25.06.1952 – Dokumentnr: 2281 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 41

Salgsoppgave

Servitutten omhandler adkomstrett, plikt til vedlikehold av vei samt rett til kloakk og vannledning.

19.09.1956 – Dokumentnr: 2504 – Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 53
Bestemmelser om telefon- og lysledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler adkomstrett, plikt til vedlikehold av vei, rett til kloakk og vannledning samt rett til telefon- og lysstolper.

124/42:
10.10.1950 – Dokumentnr: 4180 – Bestemmelse om gjerde
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18
Servitutten omhandler gjerdeplikt mot bnr. 4.

19.09.1956 – Dokumentnr: 2504 – Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 53
Bestemmelser om telefon- og lysledninger
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler adkomstrett, plikt til vedlikehold av vei, rett til kloakk og vannled-ning samt rett til telefon- og lysstolper.

22.09.1962 – Dokumentnr: 3390 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 25
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på inntil 4 meter.

125/29:
16.08.1927 – Dokumentnr: 900427 – Bestemmelse om vannledn.
- div. betingelser ang. ledning under off. vei
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Servitutten er innhentet, men megler klarer ikke å tyde innholdet. Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler og vil ligge vedlagt kontrakt.

28.07.1953 – Dokumentnr: 1648 – Bestemmelse om bebyggelse
rettighetshaver: Knr: 0722 Gnr: 125 Bnr: 95
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på inntil 2,5 meter.

28.07.1953 – Dokumentnr: 1649 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr: 0722 Gnr: 125 Bnr: 95
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på inntil 2,5 meter.

02.11.1964 – Dokumentnr: 4210 – Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 125 bnr 102
Servitutten omhandler at gjerdeplikt på nevnte eiendom er selgeren uvedkommende.

16.03.1971 – Dokumentnr: 1220 – Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr: 0722 Gnr: 125 Bnr: 95
Servitutten omhandler at eier av bnr. 95 skal ha rett til adkomst over bnr. 29 til sine parkeringsplasser.
125/37:
03.02.1964 – Dokumentnr: 407 – Erklæring avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler en grunnavståelseserklæring til Nøtterøy kommune til busslomme for to busser.
125/68:
22.09.1962 – Dokumentnr: 3391 – Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 25
Servitutten omhandler at nåværende granhekk i eiendomsgrensen skal fortsatt bestå og vedlikeholdes av begge parter, gjelder oppførelse av pleiehjem på Sanitetshuset, forutsetter ingen ytt. utvidelse.

125/70:
25.11.1937 – Dokumentnr: 2924 – Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Servitutten omhandler gjerdeplikt for denne eiendom

RETTIGHETER:
124/25:
22.09.1962 – Dokumentnr: 3390 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 42
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på inntil 4 m.

22.09.1962 – Dokumentnr: 3391 – Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 125 Bnr: 68
Servitutten omhandler at nåværende granhekk i eiendomsgrensen skal fortsatt bestå og vedlikeholdes av begge parter, gjelder oppførelse av pleiehjem på Sanitetshuset, forutsetter ingen ytt. utvidelse.

22.09.1962 – Dokumentnr: 3392 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 26
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i avstand på 0 m.

124/40:
10.10.1950 – Dokumentnr: 4181 – Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 24 Snr: 3-5
Gjelder også tilstøtende eiendommer
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler rett for bnr. 24 å koble sin vann- og kloakkledning inn på denne eiendom.

10.10.1950 – Dokumentnr: 4181 – Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 4
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18

124/42:
10.10.1950 – Dokumentnr: 4180 – Bestemmelse om veg
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18

10.10.1950 – Dokumentnr: 4180 – Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 124 Bnr: 24 Snr: 3-5
Gjelder også tilstøtende eiendommer
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18
Gjelder denne registerenheten med flere
Servitutten omhandler rett for bnr. 42 å legge vann- og kloakkledning over denne eiendom.

10.10.1950 – Dokumentnr: 4180 - Bestemmelse om elektroniske ledninger/kabler
Konverteringsfeil – feilregistrert
24.08.2020 Arkivref. 20/44361-1
Rettet etter tingl. § 18

125/29:
15.11.1900 – Dokumentnr: 900326 – Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 125 Bnr: 1
Omhandler plikt til å overta veibyrde
Servitutten er innhentet, men megler klarer ikke å tyde innholdet. Kopi av servitutten kan fås ved henvendelse til megler og vil ligge vedlagt kontrakt.

125/37:
16.11.1962 – Dokumentnr: 4261 – Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 125 Bnr: 39 Snr: 1-2
Servitutten omhandler rett til å bygge inntil felles grense i enn avstand på 0 meter.

Salgsoppgave

125/70:
25.11.1937 – Dokumentnr: 2924 – Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr: 3811 Gnr: 125 Bnr: 38
Servitutten omhandler rett til vei mot deltagelse i opparbeidelse og vedlikehold

Selger er imidlertid i prosess med å rydde i gamle heftelser og søker å slette de aller fleste før overtakelse av første bolig/andel.

Selger kan tinglyse nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, herunder erklæringer/avtaler og rettigheter i forbindelse med opprettelsen av borettslaget og gjennomføring av prosjektet.

Det vil bli tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet. Videre vil det bli tinglyst 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

FORHOLDET TIL ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Borgheim Sentrumskvartal NV, PlanID 2014001-E1, vedtatt 14.10.2020. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. sentrumsformål, boligbebyggelse, gatetun, uteoppholdsareal, energianlegg og høyspenningsanlegg. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Rammetillatelse for prosjektet (Hus A-C) ble gitt 13.11.2020. Kopi av rammetillatelse kan fås ved henvendelse til megler.

Det er planer om en ny fastlandsforbindelse fra Færder over til Tønsberg for å avlaste sentrum og Teie for biltrafikk. Kommunen anslår ferdigstillelsen av dette til 2024-2025. Ta kontakt med megler for mer info.

SKOLEKRETS

Ta kontakt med skolekontoret i kommunen for nærmere informasjon.

KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG BETALINGSPLAN

Boligene selges til faste priser på innleverte kjøpetilbudskjema til fastsatt tid, og med loddtrekning dersom det kommer inn like budskjema. Se egen prisliste.

OMKOSTNINGER

Det skal i tillegg til kjøpesummen (innskudd og andel fellesgjeld) betales følgende:

Andel av dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til borettslaget. P.t. er tomteverdien inkludert teknisk infrastruktur antatt å være NOK 4700,- pr kvm BRA for boligen.
Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 480,-
Tinglysingsgebyr pr. panterettsdokument kr 652,-
Andelskapital kr 5.000,-.

Kostnader for takstmann ved behov for fastsettelse av gjenstående arbeider på fellesarealer ved overtakelse belastes borettslaget.

Se prislisten for eksakt beløp pr. bolig/andel.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

BETALINGSPLAN

10 % av total kjøpesum (innskudd og andel fellesgjeld) forfaller ved utstedt garanti jf. bustadoppføringslova § 12. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere over beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er stilt, eller hjemmelsdokument er tinglyst, forutsatt at de overstiger en 1/2 R. Restkjøpesummen + omkostninger betales ved overtagelse.

Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst hjemmelsdokument eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. bustadoppføringslova § 47. 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.

INNSKUDD

Innskuddet er den del av kjøpesummen som kjøper må finansiere på egenhånd. Innskuddet inngår som del av borettslagets finansieringsplan sammen med felleslån og andelskapital. Dersom Selger endrer prisene på usolgte enheter etter at borettslagets finansieringsplan er vedtatt, vil økningen ikke inngå som del av innskuddet, men omtales som kontantdel. Denne verdien vil ikke være sikret med pant i borettslagets eiendom.

KAPITALKOSTNADER/FELLESGJELD

Kapitalkostnader består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget finansieres 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. Nominell rente er pt. 5,2 % pa. iht. tilbud fra DNB Bank ASA 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. Rentene er p.t. historisk lave og det må påregnes at disse vil øke i løpet av lånets løpetid.

Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2023, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Borettslaget eier eiendommen og står ansvarlig for å betjene felleslånet. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er solidarisk ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Dette innebærer at andelseiere kan holdes ansvarlig for manglende betaling av fellesutgifter fra øvrige andelshavere med mindre borettslaget er tilknyttet en Husleiegarantiforsikring.

EIENDOMMENS FASTE, LØPENDE KOSTNADER

1) Felleskostnader
Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for Borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Felleskostnader vil avhenge av rente- og avdragsvilkår på felleslånet samt hvilke tjenester borettslaget ønsker utført i felles regi. Kostnadene fordeles i henhold til bestemmelser i vedtektene.
Månedlige felleskostnader inkl. renter og ev. avdrag er stipulert for første driftsår og fremgår av prislisten.
Det er lagt til grunn at bl.a. kommunale avgifter, forsikring av bygget, premie på husleiegarantiforsikring, strøm og oppvarming i fellesarealer, snøbrøyting og gressklipping, trappevask, innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel, vaktmestertjenester og andre driftskostnader er inkludert.

Varmtvann og oppvarming, og internett/TV er inkludert i felleskostnadene, og vil faktureres hver andelseier som akonto beløp. Kostnader for varmtvann og oppvarming pr mnd er ikke estimert p.t., men gebyrer følger standard satser. Kostnader for internett/TV pr mnd er 489,-.

Det tas forbehold om endringer i stipulerte felleskostnader, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslagets vedtekter, og bygger i utgangspunktet på areal. Enkelte elementer i budsjettet kan i vedtektene fastsettes til fordeling likt på alle andeler, eller etter forbruk.

Salgsoppgave

2) Forretningsfører
Selger har engasjert USBL som forretningsfører for borettslaget. Kostnader for dette er inntatt i budsjett for felleskostnader.

3) Kommunal eiendomsskatt
Det er ifølge kommunen ikke eiendomsskatt i Færder kommune pr. 2023, men selger tar forbehold om at kommunen kan innføre dette før overtagelsesdato.

SIKRING AV FELLESKOSTNADER - HUSLEIEGARANTIFORSIKRING

Borettslagets krav på fellesutgifter vil bli sikret i finansieringsselskapet Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Premien for sikring utgjør pr. lansering 0,6 % av total årlig omsetning i borettslaget. Premien er hensyntatt i felleskostnadene for borettslaget. Borettslaget er, etter den til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Sikringsordningens varighet er frem til oppsigelse. Oppsigelse vedtas av generalforsamlingen. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN-ORDNING)

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Dette innebærer at andelseier kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan gjøres 2 ganger i året (hhv. mars og september) etter innflytting, med minimum kr 100 000,- per innbetaling. Det vil ikke være mulig å foreta nedbetaling før borettslaget er fullt innflyttet, og fellesgjelden er etablert med den nødvendige sikkerheten. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr ved hver innbetaling. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente og at det inngås en sikringsordning. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres. Har du spørsmål til dette eller ønsker ytterligere forklaring, vennligst ta kontakt med ansvarlig megler eller forretningsfører.

FORSIKRING

Borettslaget tegner boligforsikring fra overtagelse. Kjøper besørger selv å tegne egen innboforsikring. Selger er ansvarlig for å forsikre bygget frem til nye kjøpere overtar.

MEGLERS VEDERLAG OG UTLEGG (BETALES AV SELGER)

Meglers vederlag er avtalt til kr 46.875,- inkl. mva. per enhet.
Selger dekker følgende utlegg til megler: Innhenting av opplysninger fra kommune/offentlige instanser, ev. forretningsfører mv.: ca. kr 6.700,-.
Selgers tinglysingskostnader kr 585,-.
Grunnboksutskrift kr 172,- per utskrift.

KOSTNADER VED AVBESTILLINGER

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

ENERGIMERKING

Energimerking vil bli utført av selger og skal foreligge før overtagelse.

SELGERS FORBEHOLD

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran prospekttegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplan.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/ innredninger som ikke fremgår av romskjema/ leveransebeskrivelse leveres ikke, med mindre annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/ kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter. Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Videre forutsetter selger at skjøte tinglyses på den/de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til selger kr 50.000,-. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å videreselge iht. bustadoppføringslova.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget samt antall selskap på området og endelig organisering av dette.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering.

Selger forbeholder seg retten å endre selskap som står som selger i prosjektet underveis i prosessen. Pr. lansering er selskap som står som selger Kirkeveien 213 AS og utbygger planlegger å opprette et eget selskap som vil stå som fremtidig selger for Hus A, B og C; Borgheimtunet AS eller lignende (under stiftelse).

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

SALGSVILKÅR

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokumenter:

1) Prisliste Hus B
2) Romskjema i dette prospekt
3) Leveransebeskrivelse i dette prospekt
4) Plantegning i dette prospekt
5) Fasade-, snitt- og etasjetegninger (fås ved henvendelse til megler)
6) Landskapsplan (fås ved henvendelse til megler)
7) Foreløpige vedtekter for Borettslaget (fås ved henvendelse til megler)

Salgsoppgave

8) Foreløpig budsjett for Borettslaget (fås ved henvendelse til megler)
9) Øvrig salgsprospekt
10) Gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse til megler)
11) Matrikkelbrev (fås ved henvendelse til megler)
12) Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse til megler)
13) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre (fås ved henvendelse til megler)

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

Dette dokumentet er sist revidert: 22.03.2024

VIKTIG INFORMASJON

LOVVERKET

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

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppførings-lova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendingslova eller etter bustadoppføringslova hvor §§12, 18 og 52-54 ikke kommer til anvendelse.

BEBYGGELSENS AREALER

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

TILVALG OG ENDRINGER

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

Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider, ev. avtales eget møte med selger/selgers representanter. Priser kan inneholde påslag til selger for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører. Tilvalgsfrister på bad er utgått.

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

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

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

FERDIGATTEST ELLER MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge skriftlig før overtagelse kan finne sted. I motsatt fall anbefa-ler megler at overtagelse utsettes og at kjøper ikke overtar.

FORMUESVERDI

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

BESTEMMELSER TILTAK MOT HVITVASKING / KJØPERS INNBETALING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktet art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennom-føres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpe-summen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskings-reglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfelle også ha plikt til å stanse gjennomføring av handel.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

FINANSIERING

Som et av landets største finanskonsern tilbyr DNB Bank ASA alle typer banktjenester til konkurransedyktige priser. Banken kan gi deg lånetilbud til finansiering av eiendommen. Våre meglere kan opprette kontakt mellom deg og en kunderådgiver i banken, og som kunde hos oss lover banken en hurtig behandling av din låneforespørsel. DNB Eiendom mottar formidlingsprovisjon fra DNB Bank ASA for formidling av lånekunder. Dette gjelder kun personer som har samtykket til å bli formidlet til banken. Provisjonen er en internavregning mellom enheter i konsernet som ikke gir økte kostnader for kunden. Den enkelte megler mottar ingen godtgjørelse relatert kjøpers valg av finansiering, og mottar heller ingen godtgjørelse for formidling av kontakt til DNB lånekonsulenter.

FORBRUKERINFORMASJON VED INNGIVELSE AV KJØPETILBUD

Alle kjøpetilbud og relatert kommunikasjon med megler skal foregå skriftlig. Megler har ikke anledning til å formidle opplysninger om kjøpetilbud som ikke er gitt skriftlig.

Megler vil likevel gi deg opplysninger og råd underveis i prosessen. Dette behøver ikke gjøres skriftlig.
Gi kun skriftlige kjøpetibud, og sett en tilstrekkelig lang akseptfrist. Uansett bør ikke kjøpetilbudet ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra det inngis.

Kjøpetilbudet skal inngis på DNB Eiendom sitt kjøpetilbud-skjema påført din signatur. Samtidig må du legitimere deg. Det kan gjøres ved at du laster opp kopi av legitimasjon eller bruker bankID når du legger inn elektronisk kjøpetilbud på dnbeiendom.no, eller du kan vise legitimasjon direkte/ personlig til megler som sørger for kopi.

Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie. Dersom dere er to eller flere som skal kjøpe sammen, må samtlige budgivere undertegne kjøpetilbudet og legitimere seg.

Salgsoppgave

Du kan velge mellom følgende når du skal sende kjøpetilbud; levere direkte/personlig til megler eller benytte budknappen til DNB Eiendom som du finner i annonsen på finn.no eller på prosjektets side på dnbeiendom.no. Annen oversendelse, eks. sms eller epost, er forbundet med en viss risiko for at opplysningene kommer på avveie.

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

Kjøpetilbudet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital. Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart.

Selger vil gi sin aksept av kjøpetilbud skriftlig til megler, som så videreformidler aksepten til den som får aksept. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

I følge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter aksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør kjøpetilbudet fremmes gjennom fullmektig.

Andre som har levert inn kjøpetilbud på samme bolig kan få utlevert anonymisert budjournal.

Egne regler for inngivelse av kjøpetilbud, blant annet med andre frister, kan gjelde ved salgsstart. Kontakt megler for nærmere info.

Illustrasjonen er veiledende, avvik kan forekomme.

Illustrasjonsbilde av leilighet | Boliger med hjerterom

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestand-deler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen og romskjemaet som er retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegnings- og salgsmaterialet er ment som eksempler og kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, f.eks. fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg i fasade, beplantning etc.

Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på leilighetstegningene. Endring av plassering av utstyr på bad kan også forekomme. Endelig utforming av tekniske sjakter må avvente detaljprosjekteringen og det kan derfor forkomme endringer av plassering, lengde og/eller bredde på disse. Videre kan vindus- og balkongplasseringen i den enkelte leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske utformingen av bygget. Toleransekrav for utførelse er iht. normalkrav.

BYGNINGER

Bygningene oppføres over parkeringskjeller og utføres med bærekonstruksjon i stål og plasstøpte betongdekker og -leilighetsskillevegger, og med yttervegger av treverk. Det vil bli synlige v-fuger i innvendig tak, med unntak av områder hvor himling nedfores for å skjule tekniske føringer. Innvendige lettvegger har stål eller tre-stendere og er kledd med gipsplater. Yttertak leveres isolert iht. TEK17, med asfaltpapp og utvendige takrenner og -nedløp. Fasadene utføres i trepanel malt i ulike farger. Balkonger og takterrasser leveres med tremmegulv, og svalganger leveres med betongoverflate. Svalganger er som en utvendig konstruksjon å anse. Mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Nivåforskjell mellom svalgang, takterrasser og utvendig balkong, og innvendig gulv er trinnfri og i henhold til teknisk forskrift, TEK17.

STANDARD INNVENDIG BEHANDLING

Se romskjema som beskriver standard overflatebehandling av gulv, vegg og tak i de ulike rommene.

NEDFORET HIMLING/INNKASSINGER

I entre/gang og bad/WC kan det bli nedforet himling i hele eller deler av rommet. Himlingen skal i disse rommene ha en høyde på min 2,2 meter over gulv. Over disse himlingene vil det være tekniske føringer som elektro, rør, sprinkelanlegg og ventilasjon.

Over kjøkkenskap vil det være en innkassing av ventilasjonskanal for avtrekksvifte. Innkassinger for tekniske føringer kan også forekomme i mindre områder i andre rom enn de ovennevnte. En horisontal innkassing av rør ved tak frem til vertikalinnkassing langs vegg vil derfor kunne forekomme i enkelte rom. Nevnte konstruksjoner vil bli overflatebehandlet som en del av overflaten der konstruksjonen blir montert. Dette gjelder elektro, sanitær og ventilasjon.

UTSTYR/STANDARD KJØKKEN

Det henvises til romskjema for beskrivelse av type kjøkken som leveres som standard. Lengden på kjøkkenet vil være i henhold til det som fremkommer av leilighetens plantegning. Mindre avvik kan forekomme. Plassering av teknisk utstyr i kjøkken er ikke endelig besluttet og vil kunne avvike fra det som vises på leilighetstegningene. Antall skap, hvitevarer etc. leveres iht. den kjøkkentegning som gjelder for den enkelte leilighet. Ikke alle detaljer er ferdig prosjektert og detaljert. Kjøkkentegningen vil derfor utleveres kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen, når detaljprosjekteringen er ferdig. Varmtvann leveres fra sentraliserte varmtvannsbeholdere i teknisk rom i parkeringskjeller. Flis mellom kjøkkenbenk og overskap leveres som tilvalg.

GARDEROBE

Garderobeskap leveres ikke som standard, men kan bestilles som tilvalg.

INNVENDIGE DØRER

Hvite kompaktdører fra Swedoor eller tilsvarende, med hvite karmer, leveres i henhold til romskjema. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Det vil være synlige innfestinger. De fleste dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

BAD

Baderom leveres som baderomskabiner, med dusjvegger i glass, innredning, speil, garnityr i glass og avsatt plass til vaskesøyle. Badet leveres flislagt på vegger og gulv i henhold til romskjema. Det vil bli en egen teknisk sjakt med skap for rør-i-rør system i tilknytning til et av våtrommene. Dør/luken til sjakten vil bli synlig slik at den er tilgjengelig for inspeksjon og avlesing av målere etc. Plassering vil gjøres så lite sjenerende som mulig, men må samtidig være lett tilgjengelig for avstengning av vann dersom en lekkasje skulle oppstå.

VINDUER

Vinduer leveres med 2 eller 3 lags energiglass, med soldempende glass på vest- og sydfasader, med U-verdi maks 1,2 W/m2K. Vinduene leveres hvite innvendig og annen farge utvendig tilpasset byggets fasade. Åpningsbare vinduer leveres med barnesikring og mekanisme for låsing i luftestilling. Det gjøres oppmerksom på at det under enkelte forhold kan oppstå kondens på utsiden av glasset grunnet vinduenes gode isoleringsevne. Solskjerming selges som tilvalg.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Leilighetenes inngangsdører leveres i malt utførelse med kikkhull fra fabrikk, og porttelefon med egen skjerm koblet til kamera ved byggets hovedinngangsdør.

GERIKTER OG LISTER

Alle gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt fra fabrikk. Det vil ikke være synlige spikerhull på innvendig listverk.

SIKKERHETSUTSTYR

Det leveres adresserbar brannvarsling i hele bygningen. Balkongdører i 1. og 2. etasje, samt alle inngangsdører til leilighetene, leveres med FG-godkjente sikkerhetslås. Det leveres ett brannslukningsapparat i hver leilighet, eventuelt brannslange i kjøkkenskap under vask.

TEKNISKE ANLEGG VENTILASJON

Hver leilighet får balansert ventilasjon og aggregat kan bli plassert i bod eller over platetopp på kjøkken. Det blir avtrekk fra kjøkken og våtrom, og tilluft til hvert enkelt oppholdsrom.

ELEKTRISK ANLEGG

Anlegget installeres i henhold til offentlige myndigheters forskriftskrav, NEK 400. Det innebærer bl.a. at det monteres «komfyrvakt» på kjøkken og et minimumsantall av elektriske punkter. Alle kontaktpunkter er jordet. Fortrinnsvis benyttes skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller. Det benyttes kun automatsikringer. Elektriske punkter, primært lyspunkter og stikkontakter, fremkommer av egen elektrotegning som utleveres i forbindelse med tilvalgsprosessen. I forbindelse med tilvalg vil det bli mulig å bestille flere elektropunkt.

SANITÆR

Det monteres ettgreps blandebatterier på bad og kjøkken, opplegg for oppvaskmaskin i kjøkkenbenk og for vaskemaskin på bad, som anvist på tegning. På badet leveres vegghengt toalett med innebygd sisterne.

SPRINKLERANLEGG

I henhold til teknisk forskrift, TEK17, er det krav om sprinkleranlegg i alle leilighetene i prosjektet. Sprinklerhoder vil være synlige inne i leilighetene. Sprinklerhoder må ikke tildekkes med møbler e.l. slik at det hindrer dens funksjon. Man må også forsikre seg om at det ikke ligger sprinklerrør i veggen dersom man skal borre eller spikre i veggen.

Leveransebeskrivelse

OPPVARMING
Leilighetene leveres med nødvendige radiatorer på vannbåren varme, fortrinnsvis kun i stue, med unntak av badet som blir levert med elektrisk gulvvarme.
I tilvalgsprosessen kan det velges elektrisk gulvvarme i flere rom.

TV/DATA
Det er inngått en 5 års avtale med Telenor på vegne av borettslaget for leveranse av Bredbånd og TV/strømmeinnhold. Avtalen med Telenor inneholder leveranse av fiber til hver leilighet, samt produktpakken, Frihet M. Produktet gir fleksibilitet til å velge hvor mye bredbånd og TV man vil ha. Alle har 240 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for seg. I avtalen er det forhåndsvalgt bredbåndshastighet 100 Mbps, T-We Basis og et startoppsett med de mest populære kanalene (100 poeng). Det monteres hussentral i hver leilighet. Det leveres 1 stk. T-We Box II m/opptaker og 1 stk. trådløs ruter pr. leilighet.

TEGNINGER AV TEKNISKE ANLEGG
Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av hva som er hensiktsmessig og nødvendig.

FELLESAREAL INNGANGSFORHOLD
Hovedinngang til leilighetene er fra hjerterommet. Det vil være innvendig heis og trapperom til alle etasjer, og ned til parkeringskjeller. Alle postkasser blir plassert på hensiktsmessig sted ved hovedinngangen. Det leveres trinnlydsdempende belegg på gulv ved hovedinngang, i trappeløp og i fellesarealer (se for øvrig romskjema).

TRAPPER/TRAPPEROM
Det leveres prefabrikkerte trapper i betong. Undersiden og vangene av trappeløp og undersiden av repos er malt. Lydhimling monteres der det er krav i trapperom. Trapperommet og fellesganger har malte vegger.

HEIS
Alle leilighetene er tilgjengelige med heis fra garasjeplan og hovedinngang direkte til leilighetsplan.

SØPPELSYSTEM
Det blir levert avfallshåndteringssystem, med helt nedgravede beholdere.

GARASJEETASJE/PARKERING/SYKKELPARKERING
I parkeringskjeller leveres det betong på gulv, med oppmerkede biloppstillingsplasser, veggene med støvbundet betong eller gipsplater, og mineralull eller støvbundet betong i himling. Parkeringskjelleren blir ventilert og oppvarmet slik at det til enhver tid er min +5ºC. Fra garasjeanlegget er det adkomst med heis/trapp til alle leilighetsetasjene.

Det selges parkeringsrettigheter, enten som bruksretter eller leie av parkeringsplasser, til leilighetene i henhold til gjeldende prisliste og egen beskrivelse av organiseringen av parkeringsanlegget. Bredde på parkeringsplassene er minimum 2,5 meter. Laveste frie høyde er 2,10 meter. Stedvis langs vegger i kjøresoner og langs vegger på deler av parkeringsplassene kan høyden være lavere. Det leveres én fjernkontroll pr parkeringsplass for åpning av garasjeport. Elbillader kan tilbys som tilvalg, da kjeller er forberedt for elbillading med kabelbroer og tilstrekkelig kapasitet.

Opplegg for sykkelparkering etableres på bakkeplan i nærheten byggenes hovedinngangsdører.

BODER
I kjelleren er det også én sportsbod på minimum 5,0 m² pr leilighet. Alle overflater i sportsboder leveres som støvbundet hvitmalt betong, ubehandlet gipsplater og/eller nettingvegger type Troax eller tilsvarende. Gulvene vil være betong.

UTOMHUS
Prosjektet skal fremstå med grønne uteområder med leke- og oppholdsarealer med varierte kvaliteter. Det skal etableres flere gangakser på uteoppholdsarealet, som oppdeler lekeareal og andre sosiale soner. Detaljutforming, materialvalg og type vegetasjon i utomhus avklares i videre detaljprosjektering, men skal følge utomhusplanen som ligger i dette prospektet. Adkomstveier til innganger vil bli i delvis belegningsstein og grus.

PIPE
Det leveres ikke pipeløp.

TILVALGSMULIGHETER
Prosjektet er forutsatt gjennomført som serieproduksjon, med systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gjenspeiles i prosjektets organisering og byggetid, noe som igjen gir begrensninger for hvilke tilvalg og endringer som kan tillates og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene må bestilles. Utbygger vil gi kjøperne mulighet for å gjøre individuelle tilpasninger i egen bolig.

Det vil bl.a. bli gitt mulighet for alternative fargevalg på vegger og typer parkett på gulv, samt endring av kjøkkenleveranse i henhold til leverandørens sortiment.

Kjøpere som inngår avtale tidlig i prosessen har tilvalgsmuligheter for bad. Når kabinleverandør er valgt blir det satt tilvalgsfrister og gitt mulige tilvalg fra leverandør.

Flere elektropunkter kan velges, det gjelder både stikkontakter, lampepunkter, downlights, TV-punkter og data-punkter. I tillegg kan det være mulig med begrensede tilvalg på sanitær, ventilasjon og varme.

Skyvedør fremfor slagdør kan velges på balkonger og takterrasser.

Som nevnt over vil tilvalgmulighetene være avhengig av hvor langt i byggeprosessen prosjektet har kommet.

Kontakt

Megler

DNB

Lill-Iren Barth

913 26 532

lill-iren.barth@dnbeiendom.no

Utvikler

KALDNES UTVIKLING

John André Gurijordet

910 07 487

andre@kaldnesutvikling.no

MER arkitektur

Arkitekter	Landskapsarkitekter	Idé og design	3D
MER Arkitektur	Gullik Gulliksen	Lemon	Rift
merarkitektur.no	gullikgulliksen.no	lemon.no	rift.no

Salgsprospekt dato: 22.03.2024

Dette er en illustrasjonsbrosjyre, og avvik på endelig utførelse vil derfor kunne forekomme.
Det tas forbehold om trykkfeil.

borgheimtunet.no