

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

Prosjekt

Borgheimtunet Hus B

Hovedoppdragsnummer

941215024

Adresse

Leilighetene i Hus B har adresse Hellaveien 3, 3140 Nøtterøy

Kort om prosjektet

Prosjektet Borgheimtunet er oppført som en trinnvis utbygging med totalt 42 oppdelt i 2 byggetrinn/salgstrinn. Byggetrinn 1, Hus A, er oppført med 15 leiligheter og ble ferdigstilt i juni 2023. Byggetrinn 2, Hus B, er oppført med 27 leiligheter og ble ferdigstilt i mai 2024.

Begge bygg har egne underjordiske garasjeanlegg, hvor hver bolig har tilhørende parkeringsplass og sportsbod. Hus B er oppført med 4 etasjer og har innkjøring til parkeringskjelleren på sørsiden av Hus B.

Denne beskrivelsen omhandler leilighetene i Hus B, det vil si leilighet:

- B1.5 med andelsnr. 20
- B1.6 med andelsnr. 21
- B5.3 med andelsnr. 42

Leilighetene i Hus A og Hus B utgjør sammen Borgheimtunet A-B Borettslag med organisasjonsnummer 830357602.

Eiendommen

De to byggene med underliggende garasjekjeller som per i dag er oppført i prosjektet, er beliggende på eiendommen gnr. 125, bnr. 136 og 137, i Færder Kommune.

Den videre utbygging er planlagt på eiendommene gnr 125 bnr 29, 70, 138. Prosjektet er planlagt gjennomført som en trinnvis feltutbygging og er planlagt til bestå av ca. 115 boliger fordelt over flere byggetrinn/salgstrinn, med tilhørende underjordisk parkeringskjeller.

Det samlede tomtearealet for Borgheimtunet A-B Borettslag er ifølge matrikkelen ca. 4 657 m².

Selger tar forbehold om at utbyggingseiendommen kan sammenslås, grensejusteres, fradeles og eiendomsgrensene og arealet er gjenstand for endring ved den videre utbyggingen. De videre enkelte byggetrinn/salgstrinn 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.

Fellessameiet/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.

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

Uteområdene i borettslaget er opparbeidet med grønne arealer, asfalterte og steinbelagte gangveier, samt variert beplantning. Kjøper gjøres oppmerksom på at tunområdet på eiendommen ikke er ferdigstilt, grunnet planlagt videre utbygging.

Innvendige fellesarealer, herunder felles trappeganger, heis, rømningsveier, felles bodanlegg i bygget samt fasader, herunder balkonger og terrasser mv. er ferdigstilt.

På eiendommen er det etablert diverse ledningsnett for vann, avløp, overvann, elektrisitet, data/tv/telefon og andre ledninger. Disse ledningene som går over eiendommen, er også i sameie med andre tiliggende eiendommer. Kjøper er kjent med og aksepterer ovennevnte og at tiliggende eiendommer har tinglyst nødvendige rettigheter til å legge, vedlikeholde og skifte ut ledninger ved behov. Kjøper plikter å medvirke til dette i årsmøter for borettslaget dersom slike avtaler skal inngås og tinglyses etter at overskjøting har funnet sted.

Lovanvendelse

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

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Garanti

Vi gjør oppmerksom på at 6-månedersfristen for selger å stille oppfyllelsegaranti overfor kjøper i henhold til bustadoppføringsloven §12 etter ferdigstillelse har utløpt. Derfor vil det ikke bli stilt §12-garanti overfor kjøper.

Kontrollmåling

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

Arealer:

Leilighet	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Samlet BRA	TBA	ALH	GUA
B5.3	147	10	-	157	44	15	172
B1.6	103	5	-	108	25	-	-
B1.5	93	5	-	98	25	-	-

Romfordeling:

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

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

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

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

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

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

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

Midlertidig brukstillatelse

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

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

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

Ferdigstillelse/overtagelse

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

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

Organisering av parkeringsplasser og boder

Parkeringsplasser og boder er organisert som vedtektsfestet bruksrett av fellesareal.

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

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

Borettslaget / vedtekter

Borettslagets navn er Borgheimtunet A-B Borettslag. Borettslaget er organisert iht. lov om burettslag av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven. Borgheimtunet A-B Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Hver kjøper i borettslaget vil bli andelshaver og ha bruksrett til sin bolig, sin parkeringsplass, og tilhørende fellesarealer.

Det foreligger vedtekter for borettslag som ble vedtatt ved stiftelsen den 20. oktober 2022, sist revidert 7. mai 2024. Prosjektet var opprinnelig planlagt til å bestå av Borgheimtunet Hus A, Hus B og Hus C. Hus A og Hus B er ferdigstilt, og Hus C er planlagt oppført som et senere byggetrinn. På Ordinær Generalforsamling den 07.05.24 ble det vedtatt endring som betyr at Hus A og B nå er ett borettslag som består av 42 andeler. Innkalling/protokoll fra Generalforsamling 2024 og 2025 følger vedlagt.

Borettslaget har vedtekter, og disse følger vedlagt. Eventuelle spørsmål om dyrehold rettes til megler.

I protokollen fra årsmøtet 2025 fremgår det at det er vedtatt at styret kan utarbeide husordensregler.

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

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 boret 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.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmel overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Kjøpesum/innskudd/kapitalkostnader/fellesgjeld

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 består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Borettslaget er finansiert med 50 % fellesgjeld og 50 % innskudd. Fellesgjelden er etablert som et annuitetslån med 50 års løpetid hvorav de første 10 årene er avdragsfrie. Kapitalkostnadene vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører. Renten er per 24.09.2026 etter opplysninger fra forretningsfører 5,15%, 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 nedenfor. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode. Renteutgiftene er for tiden fradragsberettiget med 22 % etter gjeldende regler for 2023, forutsatt at andelseieren har tilstrekkelig skattbar inntekt.

Det presiseres at de beregnede felleskostnadene etter avdragsfriheten kun er estimerer basert på dagens rente og kjente driftskostnader på tidspunktet for utarbeidelsen av dette dokumentet. Det tas derfor forbehold om at felleskostnadene fra og med år 11 kan påvirkes av flere forhold over tid, herunder endringer i rentenivå, prisjusteringer fra leverandører, vedtatte budsjetter i borettslaget, endringer i drifts- og vedlikeholdsutgifter, endringer i tjenesteavtaler (som energi, forsikring og TV/bredbånd), samt eventuelle ekstraordinære kostnader.

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.

Felleskostnader/økonomi

Felleskostnaden utgjør for hver enkelt bolig:

Leil. B1.5 (andel 20):

Driftskostnader: kr 5 084,-

Rentekostnader: kr 12 558,-

Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-

Tv/bredbånd: Kr 604,-

Sum månedlig felleskostnad: kr 18 446,-

Estimert felleskostnad fra år 11: kr 19 975,-

Leil. B1.6 (andel 21):

Driftskostnader: kr 5 421,-

Rentekostnader: kr 13 622,-

Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-

Tv/bredbånd: Kr 604,-

Sum månedlig felleskostnad: kr 19 847,-

Estimert felleskostnad fra år 11: kr 21 509,-

Leil. B5.3 (andel 42):

Driftskostnader: kr 7 002,-

Rentekostnader: kr 25 435,-

Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-

Tv/bredbånd: Kr 604,-

Sum månedlig felleskostnad: kr 33 241,-

Estimert felleskostnad fra år 11: kr 36 380,-

Felleskostnader består av drifts- og vedlikeholdskostnader for borettslaget og kapitalkostnader knyttet til Borettslagets fellesgjeld. Månedlige felleskostnader per 24.09.2026 etter opplysninger fra forretningsfører fremgår av ovennevnte oversikt. Driftskostnadene består bl.a. av forsikring av bygningsmassen, vedlikehold, renovasjonskostnader og forretningsførsel. Sum månedlige felleskostnad inkluderer kostnad til tv/bredbånd og driftskostnad til parkeringsplass, samt gjeldende rentekostnad på andel av fellesgjeld.

I tillegg til ovennevnte kostnader gjøres kjøper oppmerksom på at borettslaget har inngått avtale med Ecoguard om forbruksbasert avregning. Dette innebærer at hver andelseier avleses og faktureres månedlig for eget forbruk av kaldt- og varmtvann, samt forbruk/energi til varmtvann/oppvarming. Disse kostnadene kommer i tillegg til den oppgitte månedlige felleskostnaden.

Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i borettslaget vedtekter. Enkelte elementer i budsjettet er i vedtektene fastsatt til fordeling likt på alle seksjoner / etter forbruk.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme endringer i budsjettforslaget og oversikt over felleskostnader da dette er basert på stipulerte inntekter og kostnader, samt erfaringstall fra forretningsfører. Styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre/og eller større kostnader. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som følge av styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Det fremgår av protokollen fra generalforsamlingen 2025 at borettslaget/styret vurderer å øke felleskostnaden på 10 -15%.

Årsregnskapet for borettslaget er tilgjengelig i innkallingen og protokollen fra generalforsamlingen i 2025. Regnskapet for 2024 viser at borettslaget hadde disponible midler på kr 242 897,- per 31.12.2024. Dette er midler borettslaget har til fri disposisjon. Årsresultatet for 2024 viser et overskudd på kr 199 202,-.

Forsikring

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

Tilvalg

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

Energimerking

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

Betalingsbetingelsene

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

Prisinformasjon

Salget skjer til faste priser etter første-mann-til-mølla-prinsippet.

Leil. B1.5:

Kjøpesum/innskudd: kr 2 950 000,-
Andel fellesgjeld: Kr 2 950 000,-
Total kjøpesum (kjøpesum/innskudd + andel fellesgjeld): Kr 5 900 000,-
Omkostninger: Kr 16 890,-
Totalpris inkl. omkostninger utgjør: Kr 5 916 890,-

Leil. B1.6:

Kjøpesum/innskudd: kr 3 200 000,-
Andel fellesgjeld: Kr 3 200 000,-
Total kjøpesum (kjøpesum/innskudd + andel fellesgjeld): Kr 6 400 000,-
Omkostninger: Kr 18 065,-
Totalpris inkl. omkostninger utgjør: Kr 6 418 065,-

Leil. B5.3:

Kjøpesum/innskudd: kr 5 975 000,-
Andel fellesgjeld: Kr 5 975 000,-
Total kjøpesum (kjøpesum/innskudd + andel fellesgjeld): Kr 11 950 000,-
Omkostninger: Kr 23 465,-
Totalpris inkl. omkostninger utgjør: Kr 11 973 465,-

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

Omkostninger

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

- Refusjon til selger for 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 4600,- pr kvm BRA-i for boligen.
- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. panterettsdokument kr 545,-
- Andelskapital kr 5 000,-.

Heftelser/tinglyste bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

16.05.2024 - Dokumentnr: 1446260 - Bestemmelse om adkomstrett
Adkomstrett til fots
Rettighetshaver allmennheten
Kan ikke slettes uten samtykke fra gnr. 125 bnr. 70

Tinglyst dokument 16.05.2024 med dokumentnr. 1446260 følger vedlagt.

Boligkjøperforsikring

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

Forholdet til endelige offentlige planer

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av detaljregulering for Borgheim Sentrumskvartal Nord-Vest, PlanID 2014001-E1, vedtatt 17.06.2015, revidert 24.08.20. Området er regulert til boligformål og omhandler bl.a. sentrumsformål, boligbebyggelse/blokkbebyggelse, gatetun, fortau, uteoppholdsareal, energianlegg og hensynssoner for friskt og høyspenningsanlegg. Reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser og krav til innhold i rammesøknad.

Gjeldene kommuneplan er «Kommuneplan for Færder kommune 2023-2035. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen er avsatt til sentrumsformål-nåværende, ras- og skredfare, byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For Ras- og skredfaste (H310) fremgår det av kommuneplan at det ved utarbeidelse av reguleringsplan og i byggesak innenfor hensynssonen må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. Iht. rammetillatelsen til prosjektet er det oppgitt at det foreligger en geoteknisk rapport om grunnforholdene med utdrag fra den geotekniske rapporten.

Deler av eiendommen der Hus B er plassert, ligger innenfor gul støysone for veistøy.

Rammetillatelse for prosjektet (Hus A-C) ble gitt 13.11.2020. Igangsettingstillatelse for hus B ble gitt 12.07.22, 25.10.22 og 07.02.2023. Det ble søkt om rammetillatelse for disse tre byggene samlet, som vil si at det er først når siste bygg er ferdigstilt, at det kan bli søkt om ferdigattest. Overtagelser vil derfor skje mot midlertidig brukstillatelse.

Det er planer om en ny fastlandsforbindelse fra Færder over til Tønsberg for å avlaste sentrum og Teie for biltrafikk. Planen er under utredning. Ta kontakt med megler for mer info eller se kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Salgsbetingelser/bilag/vedlegg

Kjøp i prosjektet baseres på følgende dokumenter:

- 1) Arealmålingsrapport datert 05.06.24 (vedlagt)
- 2) Vedtekter datert 20.10.22 sist revidert 07.05.25 (vedlagt)
- 3) Innkalling/Protokoll fra ordinær generalforsamling 07.05.25 (vedlagt)
- 4) Innkalling/Protokoll fra ordinær generalforsamling 07.05.24 (vedlagt)
- 5) Midlertidig brukstillatelse datert 29.05.24 (vedlagt)
- 6) Energiattest datert 24.05.24 (vedlagt)
- 7) Romskjema (i opprinnelig salgsprospekt)
- 8) Leveransebeskrivelse (i opprinnelig salgsprospekt)
- 9) Plantegning (i opprinnelig salgsprospekt)
- 10) Landskapsplan datert 30.09.20 (i opprinnelig salgsprospekt)
- 11) Øvrig del av opprinnelig salgsprospekt
- 12) Gjeldende reguleringsplan m/bestemmelser (fås ved henvendelse)
- 13) Matrikkelbrev (fås ved henvendelse)
- 14) Grunnboksutskrift for borettslagets eiendom og andelen, samt kopi av tinglyste heftelser (fås ved henvendelse)
- 15) Oversikt over løsøre og tilbehør (vedlagt)
- 16) Informasjon om boligkjøperforsikring (vedlagt)

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

Tønsberg,
Dokument opprettet 12.06.2024,
Dokument sist oppdatert 29.09.2026