

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
- B2.6 med andelsnr. 27
- 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 tomtarealet 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
B2.6	103	5	-	108	18	-	-
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)
B2.6	Entré, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bod, 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.
- Ekstern 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 borettslag 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 15.01.2026 etter opplysninger fra forretningsfører 4,95%, 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 12 070,-
Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-
Tv/bredbånd: Kr 564,-
Sum månedlig felleskostnad: kr 17 918,-
Estimert felleskostnad fra år 11: kr 19 975,-

Leil. B1.6 (andel 21):

Driftskostnader: kr 5 421,-
Rentekostnader: kr 13 093,-
Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-
Tv/bredbånd: Kr 564,-
Sum månedlig felleskostnad: kr 19 278,-
Estimert felleskostnad fra år 11: kr 21 509,-

Leil. B2.6 (andel 27):

Driftskostnader: kr 5 433,-
Rentekostnader: kr 13 707,-
Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-
Tv/bredbånd: Kr 564,-
Sum månedlig felleskostnad: kr 19 904,-
Estimert felleskostnad fra år 11: kr 22 240,-

Leil. B5.3 (andel 42):

Driftskostnader: kr 7 002,-
Rentekostnader: kr 24 447,-
Driftskostnad for parkeringsplass: kr 200,-
Tv/bredbånd: Kr 564,-
Sum månedlig felleskostnad: kr 32 213,-
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 15.01.2026 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. B2.6:

Kjøpesum/innskudd: kr 3 350 000,-
Andel fellesgjeld: Kr 3 350 000,-
Total kjøpesum (kjøpesum/innskudd + andel fellesgjeld): Kr 6 700 000,-
Omkostninger: Kr 18 190,-
Totalpris inkl. omkostninger utgjør: Kr 6 718 190,-

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,-
- Tinglysingsgebyr 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 17.06.2005, 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 03.02.2026

Oversikt over løsøre og tilbehør

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som epost og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/ bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan

avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

Viktig om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
-------------------------------	----------

Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
-------------------------------	-----------

Ene-, tomannsbolig og tomt	17 900 kr
----------------------------	-----------

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/6 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

VEDTEKTER
FOR
BORGHEIMTUNET A-B BORETTSLAG

(Vedtatt ved stiftelsen den 20. oktober 2022, sist revidert 7. mai 2025)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Borettslagets navn

Borettslagets navn er Borgheimtunet A-B Borettslag.

1-2 Formål

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

1-3 Felleseiendommen/fellessameiet Borgheimtunet

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

1-4 Parkeringsplass

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

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

1-5 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Færder kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000, -

(2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - salg eller kjøp av fast eiendom,
 - å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan

generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



INNKALLING 2025

Borgheimtunet A-B Borettslag

Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00
Nøtterøy Golfklubbs lokaler

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borgheimtunet A-B Borettslag

Tid og sted: Onsdag 07.05.2025 kl. 18:00 - Nøtterøy Golfklubbs lokaler

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring punkt 1-5
- 5.2 [REDACTED] sitt forslag til innføring av Husordensregler for Borgheimtunet AB Borettslag
- 5.3 Eventuell økning av husleia
- 5.4 Tunet mellom blokkene

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 1 varamedlem til styret
- 6.3 Valg av valgkomite for perioden 2025-2026

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets innstilling til honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Sittende Styre har foreslått kr 80 000.- for sin periode som styre frem til Mai 2025..

Styret foreslår og ett ekstra styrehonorar i tillegg på kr 40 000.-for den innsats Kjetil Berntsen utførte som varamann i det tidligere styret i startfasen for etableringen av begge byggene for perioden 2023-2024.

Det tidligere styret som besto av av utbyggerne gjorde et styrevedtak på ikke å utbetale noe styrehonorar for sin periode frem til september 2024 der de gikk av på en ekstraordinær Generalforsamling.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. _120 000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring punkt 1-5

Følgende endring foreslås grunnet forretningsførers nye adresse fra 01.07.2024.

Gjeldende tekst:

Borettslaget ligger i Færder kommune og har forretningskontor i Horten kommune.

Ny tekst:

Borettslaget ligger i Færder kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

Forslag til vedtak: Forslag til endring i vedtektenes punkt 1-5 vedtas endret til:

Borettslaget ligger i Færder kommune og har forretningskontor i Sandefjord kommune.

5.2 Kjetil Berntsen sitt forslag til innføring av Husordensregler for Borghemtunet AB Borettslag

Tittel Husordensregler for Borghemtunet A_B Borettslag

Beskrivelse: Ønsker å gi styret mandat til å lage og innføre husordensregler for Borghemtunet A_B Borettslag. Ser at mange spm og utfordringer kan løses ved at borettslaget har eget sett med regler som alle må forholde seg til.

Forslag til vedtak: Styret pålegges å utarbeide husordensregler. Styret etablerer en arbeidsgruppe som får mandat til å utarbeide forslag til husordensregler som legges frem for styret til endelig vedtak.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

5.3 Eventuell økning av husleia

En betydelig del av den husleia som ikke er renter går til skjøtsel og stell av borettslaget vårt. Og for mange har det nettopp vært ønske om å slippe slikt arbeide at de har flyttet til et borettslag. Men skal vi kunne holde en høy standard her med kun innleide tjenester, så vil det kunne medføre en økning av husleia etterhvert. Vi må også komme igang med årlige avsetninger til fremtidig vedlikeholdsoppgaver, noe som også vil bli en utfordring for husleia.

Spørsmålet blir da om vi skal kjøpe alle skjøtsel- og vedlikeholdsoppgaver eller om vi skal påta oss noen oppgaver som beboerne kan gå sammen om. Vi har allerede opprettet en utegruppe med tanke på snørydding, og flere slike grupper kunne jo vært aktuelt.

Jeg vil tro at at husleia vår kanskje kun vil stige med 5-10% de neste par årene hvis vi velger å utføre en del oppgaver selv. mens økningen fort kan bli 10-15% hvis vi skal kjøpe inn alle tjenester. Avsetninger til fremtidige vedlikeholdsarbeider er da inkludert.

Alternativene blir da:

1. Ønsker vi å gjøre en del oppgaver selv og dermed unngå større økning av husleia, eller
2. Ønsker vi å kjøpe alle tjenester og heller akseptere en husleieøkning på 10-15% de nærmeste årene.

Forslag til vedtak: Dette er kun ment som et diskusjonstema på Generalforsamlingen for å lodde stemningen for disse to prinsippene.

Styrets innstilling: Styret innstiller at forslaget sendes tilbake til styret, og blir en del av budsjettbehandlingen for 2026.

5.4 Tunet mellom blokkene

Tunet ble i salgsprosessen solgt inn som hjertet i Borgheimtun prosjektet, med gode vilkår for sosiale treff, og som en grønn lunge for beboerne. Bildene i prospektet viser et vakkert tun med både drivhus, lysthus, fine fellesområder og sosiale sitteplasser som innbyr til fellesskap og trivsel. Pga utsettelsen av bygging av blokk C, er heller ikke tunet ferdigstilt. Vi har da ikke fått det tunet vi håpet på og forventet. På samme måte er bygget mot Kirkeveien skjemmende og lite pent å se på for oss beboere. I prospektet ble vi forespeilet at dette bygget skulle oppgraderes slik at det passer til blokkene. I dag har vi kun utsikt til en byggeplass med et bygg som skjemmer det lille av tunet som i dag finnes. Vi ber om at styret tar dette med utbygger og ber om at tunet og blokken mot Kirkeveien ferdigstilles.

Forslag til vedtak: Styret stiller krav til utbygger om å ferdigstille tunet, samt bygget mot Kirkeveien.

Styrets innstilling: Saken oversendes styret for videre dialog med Færder Kommune. Utbygger har fått utsettelse for ferdigstillelse av bygg C og Hagen til mai 2027 av Færder Kommune.

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

- o - Styreleder - Gunnar Sand
- x - Styremedlem - Hans Sverre Sjøvold
- x - Styremedlem - Jan Reidar Bjørke
- x - Varamedlem - Tone Torkildsen

6.1 Valg av 2 medlemmer til styret

Valgkomiteen har innstilt følgende beboere til styret som nye styremedlemmer:

Ulf Henriksen, Hellaveien 3 for 2 år

Nils Christian Hansen, Hellaveien 3 for 1 år

Forslag til vedtak: Ulf Henriksen, Hellaveien 3 velges som styremedlem for 2 år

Nils Christian Hansen, Hellaveien 3, velges som styremedlem for 1 år

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling

6.2 Valg av 1 varamedlem til styret

Valgkomiteens innstilling til valg av varamann for 2 år av er:

Hans Sjøvold Hellaveien 5.

Forslag til vedtak: Hans Sjøvold velges som varamann for 2 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite for perioden 2025-2026

Styret vedtok en etablering av en midlertidig valgkomité etter at det ble avklart at 2 styremedlemmer og 1 vara ønsket å tre ut av styret i Mai.

██████████ i nr 3 samt J██████████ ble valgt og foretok en grundig runde med de fleste beboerne om interessen for å delta i styrearbeid.

I sitt arbeide med å finne nye beboere til styret har de også søkt etter noen til å være i en ny valgkomitee for neste periode.

Valgkomiteen har innstilt følgende beboere:

[REDACTED], velges for 2 år

[REDACTED], velges for 1 år.

Se ellers vedlegg med valgkommiteen arbeid og innstillinger.

Forslag til vedtak: Som valgkomiteen velges :

[REDACTED], velges for 2 år

[REDACTED], velges for 1 år.

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	253 695	0
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	199 202	43 695
Kjøp / salg anleggsmidler	-169 155 000	-81 325 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	54 664 000	40 662 500
Endringer i andre langsiktige poster	114 281 000	40 872 500
B. Årets endring disponible midler	-10 798	253 695
C. Disponible midler	242 897	253 695
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	779 491	8 960 646
Kortsiktig gjeld	-536 594	-8 706 952
C. Disponible midler	242 897	253 695

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borgheimtunet A-B Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 920 869	1 530 036	14 533 062	7 582 500
Sum leieinntekt		5 920 869	1 530 036	14 533 062	7 582 500
Sum inntekt		5 920 869	1 530 036	14 533 062	7 582 500
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad		0	0	11 280	29 000
Styrehonorar		0	0	80 000	160 000
Driftskostnad					
Energikostnad		68 144	0	100 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	3	491 582	119 542	275 000	366 500
Kommunale avgifter/renovasjon		372 352	0	1 528 783	612 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	3 024	0	4 500	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	90 893	25 034	13 000	28 000
Reparasjon og vedlikehold	6	321 244	132 357	908 000	380 000
Revisjonshonorar		0	0	6 630	7 000
Forretningsførerhonorar		81 508	20 313	150 000	107 000
Andre honorar	7	67 763	0	22 381	98 000
Kontorkostnad		1 001	0	3 000	3 000
TV/bredbånd		148 763	29 340	445 968	279 000
Forsikring		140 459	32 636	225 000	204 000
Andre kostnader	8	10 906	7 109	2 000	5 000
Sum kostnad		1 797 638	366 331	3 775 542	2 386 500
Driftsresultat før IN		4 123 231	1 163 705	10 757 520	5 196 000
Driftsresultat etter IN		4 123 231	1 163 705	10 757 520	5 196 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		21 480	23 122	0	0
Rentekostnad		3 945 508	1 143 132	10 757 520	5 196 000
Netto finansposter		3 924 028	1 120 010	10 757 520	5 196 000
Årsresultat		199 202	43 695	0	0
Overført til/fra annen egenkapital		199 202	43 695	0	0
SUM OVERFØRINGER		199 202	43 695	0	0

Balanse 2024 Borgheimtunet A-B Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	2	10 298 151	10 298 151
Bygninger	2	240 181 849	71 026 849
Sum anleggsmidler		250 480 000	81 325 000
Omløpsmidler			
Prosjekter under utførelse		0	8 336 599
Fordringer			
Restanse felleskostnader		47 455	47 571
Kundefordringer		0	-16 001
Kostnader til avregning		298 837	95 329
Andre kortsiktige fordringer		16 286	202
Forskuddsbetalte kostnader		100 618	39 064
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		0	732
Innestående bank		316 294	457 151
Sum omløpsmidler		779 491	8 960 646
SUM EIENDELER		251 259 491	90 285 646

Balanse 2024 Borgheimtunet A-B Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		210 000	210 000
Sum innskutt egenkapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		242 897	43 695
Sum opptjent egenkapital		242 897	43 695
Sum egenkapital	9	452 897	253 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	95 326 500	40 662 500
Borettsinnskudd		125 135 000	40 662 500
IN nedbetalt fellesgjeld	10	29 808 500	0
Sum langsiktig gjeld		250 270 000	81 325 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		37 618	1 095
Leverandørgjeld		147 841	75 064
Påløpne renter		28 390	17 379
A konto til avregning		165 496	41 814
Annen kortsiktig gjeld		157 249	8 571 599
Sum kortsiktig gjeld		536 594	8 706 952
Sum gjeld		250 806 594	90 031 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		251 259 491	90 285 646
Pantstillelser	11	250 270 000	81 325 000

Sted: _____

Dato: _____

Gunnar Sand
Styreleder

Hans Sverre Sjøvold
Styremedlem

Jan Reidar Bjørke
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Borettslaget har i 2024 fisjonert opprinnelig byggetrinn C med byggetrinn A og B og borettslagets andeler er redusert fra 76 til 42.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Presentasjon av regnskapslinjer har i 2024 blitt endret for å gi et mer rettviseende bilde av borettslagets drift. Dette medfører at sammenligningstall for 2023 også har blitt omarbeidet.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 326 250	335 551
3609 Leie parkering	73 900	20 319
3610 Inntektsført andelskapital fra utbygger	385 000	0
3618 Leietillegg strøm	39 280	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	178 131	49 680
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 918 308	1 124 486
Sum	5 920 869	1 530 036

Note 2 - Varige driftsmidler

	Tomt	Tomt A-B	Bygg justert	Bygninger A og B	Tomt A & B
Anskaffelseskost pr.01.01 :	15 000 000	-4 701 849	4 701 849	0	0
Årets tilgang :	0	0	0	240 181 849	10 298 151
Årets avgang :	15 000 000	-4 701 849	4 701 849	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	0	0	0	240 181 849	10 298 151
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	240 181 849	10 298 151
Anskaffelsesår :	2023	2023	2023	2024	2024
Antatt levetid i år :					

Saldo på anleggsmidler er etter fisjonen i 2024 justert opp til kr 250 480 000 som er verdi på Bygg A-B inkludert en beregnet tomteverdi på kr 10 298 151. Sistnevnte saldo er inkludert den opprinnelige tomteverdien på 15 000 000 fra trinn 1 som nå er utrangert.

I 2024 har borettslaget solgt sin andel av tomt C. Denne er solgt til kostpris kr 8 336 599.

Borettslaget består av 42 andeler. Eiendommen er oppført på G.nr 125 B.nr 136 i Færder kommune. Eiertomt på 2866 kvm. Boligselskapets eiendom er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, polisenr SP5158437

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	100 856	46 808
6341 Brannalarm	23 179	9 331
6360 Annet renhold	39 376	0
6361 Fast renhold	62 202	18 342
6364 Matteleie	4 751	6 193
6391 Snømåking/strøing/feiing	36 241	21 589
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	224 977	17 280
Sum	491 582	119 542

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	3 024	0
Sum	3 024	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	10 247	0
6540 Inventar	32 530	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	34 384	9 498
6552 Driftsmateriell	13 732	15 536
Sum	90 893	25 034

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	20 461	103 548
6603 Vedlikehold elektro	123 311	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	2 344	0
6610 Andre vaktmestertjenester	17 187	0
6611 Vedlikehold heiser	53 781	13 809
6617 Vedlikehold brannvernustyr	17 796	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 056	0
6648 Vedlikehold dører og porter	75 308	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	15 000
Sum	321 244	132 357

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	42 323	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	25 440	0
Sum	67 763	0

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	4 505
7770 Betalingskostnader	1 009	2 582
7772 Omkostninger inkasso	68	0
7773 Omkostninger innkreving	2 142	56
7790 Andre kostnader	7 757	0
7795 Husleietap	-71	-34
Sum	10 906	7 109

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	210 000	0	210 000
Sum innskutt egenkapital	210 000	0	210 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	43 695	199 202	242 897
Sum opptjent egenkapital	43 695	199 202	242 897
Sum egenkapital	253 695	199 202	452 897

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB ASA
Formål:	Finansiering av fellesgjeld	Finansiering av fellesgjeld
Lånenummer:	16368528947	16367639346
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	5.45 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.12.2073	30.09.2073
Opprinnelig lånebeløp:	84 472 500	40 662 500
Lånesaldo 01.01:	0	40 662 500
Avdrag i perioden:	15 160 000	14 648 500
Opptak i perioden:	84 472 500	0
Lånesaldo 31.12:	69 312 500	26 014 000
Saldo 5 år frem i tid:	61 037 500	25 164 000
Andelssaldo 01.01:	0	0
Innbetalt IN i perioden:	15 160 000	14 648 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0
Andelssaldo 31.12:	15 160 000	14 648 500
Sum pantegjeld for lån:	84 472 500	40 662 500

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367639346	1	3 985 000	3 985 000
	1	3 860 000	3 860 000
	1	2 997 500	2 997 500
	1	2 735 000	2 735 000
	1	2 710 000	2 710 000
	1	2 435 000	2 435 000
	1	2 360 000	2 360 000
	1	1 860 000	1 860 000
	1	1 560 000	1 560 000
	1	1 130 000	1 130 000
	1	381 500	381 500
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368528947	1	5 975 000	5 975 000
	1	5 375 000	5 375 000
	1	3 362 500	3 362 500
	2	3 350 000	6 700 000
	1	3 200 000	3 200 000
	2	3 075 000	6 150 000
	3	3 050 000	9 150 000
	2	3 000 000	6 000 000
	1	2 950 000	2 950 000
	1	2 875 000	2 875 000
	2	2 800 000	5 600 000
	1	2 725 000	2 725 000
	1	2 550 000	2 550 000
	1	2 475 000	2 475 000
	1	2 450 000	2 450 000

Langsiktig gjeld

	1	1 775 000	1 775 000
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16367639346 har første avdrag 30.12.2033 med kr 44 429	1	3 985 000	2 169
	1	3 860 000	1 948
	1	2 997 500	1 764
	1	2 735 000	1 610
	1	2 710 000	1 595
	1	2 435 000	1 433
	1	2 360 000	1 389
	1	1 860 000	1 095
	1	1 560 000	918
	1	1 130 000	665
	1	381 500	225
Lån 16368528947 har første avdrag 30.06.2034 med kr 109 427	1	5 975 000	3 571
	1	5 375 000	3 212
	2	3 350 000	2 002
	1	3 200 000	1 912
	1	3 075 000	1 838
	2	3 050 000	1 823
	1	3 000 000	1 793
	1	2 950 000	1 763
	1	2 875 000	1 718
	2	2 800 000	1 673
	1	2 725 000	1 628
	1	2 550 000	1 524
	1	2 450 000	1 464
	1	3 362 500	1 412
	1	3 050 000	1 404
	1	2 475 000	1 180
	1	1 775 000	1 061
	1	3 000 000	0
	1	3 075 000	0

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkviktering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	125 135 000
Innskuddskapital	125 135 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	250 270 000
Bokført verdi av pantsatt eiendom	250 480 000

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Borgheimtunet A-B Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borgheimtunet A-B Borettslag

Styreleder	Gunnar Sand (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Jan Reidar Bjørke (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Hans Sverre Sjøvold (sign.)	26.04.2025

Årsmelding 2024 - Borgheimtunet A-B Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Gunnar Sand
Styremedlem, Jan Reidar Bjørke
Styremedlem, Hans Sverre Sjøvold
Varamedlem, Tone Torkildsen

Styret i Borgheimtunet A-B Borettslag består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borgheimtunet A-B Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borgheimtunet A-B Borettslag ligger i Færder kommune, og har organisasjonsnummer 830357602

Borgheimtunet A-B Borettslag består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borgheimtunet A-B Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP5158437. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borgheimtunet A-B Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Driftsavtale for hele Borettslaget etablert med Vaktmesterservice av det forrige styret. Vaktmesterservice følger sin egen HMS Plan og tar saker på eget initiativ og løser disse mot timesbasert fakturering.
- Vaktmesterservice gjennomfører ukentlige kontroll runder på begge bygg med b.la. avlesning av trykkmålere inn i sprinkler rommene.
- Det ble utført utbedrende tiltak i røranlegget vedr. sprinklervann i nr 5 som fikk eget separat vann-tilførselsrør etter det ble registrert misfarget vann i vannrørene hos beboerne. Garantisak
- Brannøvelse i nr 3 og 5 med gjennomgang av evakuerings rutiner og sprinkleranleggets funksjon samt hvordan slå av egenutløst Brannalarm ved styreleder.
- Alle beboere har fått utlevert og blitt undervist i bruken av sprinklerkiler
- Begge bygg har egne større sprinklervannstoppere ved brannsentralene.
- Spyling/Rensing av V.V tank i nr 5 etter misfarging av vann hos beboer.
- Kontroll av drikkevann hos Vestfold Lab i begge bygg. Vannet godkjent.
- Avsperring av grøntområde over steinmur foran nr 5 pga. fallfare.
- Års-Kontroll av Brannalarmanlegg ved Fjorden.
- Styret gjennomførte filterbytte i beboernes ventilasjons-anlegg i begge bygg.
- Styret organiserte lufting av samtlige radiatorer med rørlegger i begge bygg.
- Nøddåpning med snorer til kjøreportene ble utbedret og støydempende tiltak ble gjort på selve port mekanismene.
- Snøskuffer og strøtstyr Samt vannskyffel innkjøpt til nr 3.
- Etterlysende etasjeskilt i begge bygg m.m
- Risikoanalyse utført i Bevar HMS

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 5 styremøter siden etablering den 30.9.24 og hatt ca 50 saker til behandling av forskjellige typer

Ett styremøte, var et budsjettmøte hos USBL.

Det forrige styret etterlot seg liten dokumentasjon vedr sitt arbeide så den første tiden var preget av å få oversikt over eksisterende avtaler/saker og etablere oss i Bonabo.

Styret tok umiddelbart tak i en sak om salg av leiligheter der kjøper får skriftlig tillatelse til utleie inntil 3 år uten godkjennelse av styret og uten selv å ha bodd i leiligheten. Denne praksis er nå stoppet og det nye styre følger dagens vedtekter rundt dette: der det er 1 års boplikt og deretter søknad til styret om utleie.

Det var flere store garanti saker som kom fortløpende og tok mye fokus.

Styreleder gjennomførte uformelle ,bli kjent ,beboer møter i Lysthuset etter at Lysthuset ble innredet og fikk lys og varme.

Det ble også gjennomført en Nyttårsfeiring inne på Lysthuset på nytt års kvelden.

Borettslaget har fått tilskudd fra Miljøfondet til egen innredning av Lysthuset.

Det har blitt gjennomført flere mindre brannforebyggende tiltak: etterlysende skilting, utlevering av sprinkler kiler ,montering av sprinklerpistol, flere håndslukkere, nødlislykter m.m.

Manuelle dørpumper godkjent for rullestolbrukere er montert der dette manglet i nr 3 og 5. Noe som medførte en brann/røykspedningfare i trapperommet da dørene ofte ble observert som åpne fra svalgangene inn mot trapperommet.

Styret har etablert en frivillig utgruppe som i første omgang tar snørydding med våre 2 snøfresere ved behov. Den består av 5 beboere fra 3 og 1 fra 5 og vi har fått låne en bod i nr 3 fra utbygger der utstyret nå er plassert.

Styret har en langsiktig plan at vi som frivillige beboere skal overta flere av dagens driftsoppgaver som i utføres av Vaktmesterservice. Dette for å holde Fellesutgiftene nede på ett rimelig nivå da det viser seg at mange spesielt i nr 3 er interesserte og villige til å delta. Dagens ordning med Vaktmesterservice er veldig bra, men dyr.

Vi har også etablert en heisegruppe bestående av 5 personer som har fått opplæring i nødåpning av heisene i samarbeid med vår heis servicepartner Schindler. Gruppen skal etterhvert stå for støvsuging av heisdør- føringene der det er viktig å holde rent.

Styret v /Jan Reidar arbeider med en ny løsning for navneskilt på portelefonene

Styret v/JanReidar arbeider med en bedre merking utvendig av byggene da mange drosjer ikke finne frem pga feil på GPS. Drosjene blir gjerne stående på park-plassen til Veidekke bak nr 5.

Styret har gjort nye avtaler vedr rørlegger (Terjesen) og Elektriker (P.Johansen) for fremtiden og for ventilasjon er vi i ferd med å etablere avtale med Veko AS

Styret arbeider med å finne løsninger på dagens situasjon rundt takrenner og svalganger som ved regnvær flommer ukontrollert over både i nr 3 og 5, Muligens garantisak som krever bredelse/rapport fra ekstern takstmann.

Styret arbeider med å finne løsning på vann som renner langs veggen ned mot kjøreportene i nr 3 fra takrenne og inn i garasjen ved kraftig regnvær.Dette er fremmet

som garantisak mot Vegdekke.

Styret har bestilt en egen gjennomgang (uavhengig kontroll) av sprinkleranlegget i nr 5 og senere i nr 3, da dette er lovpålagt og vil sikre oss mot feil fremover. I nr 5 har vi hatt mange feil.

Styret v/styreleder har i perioden oppdatert beboerne via felles oppslag i Bonabo løpende, vedr informasjon fra styremøter og viktige hendelser igjennom året.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.04.2025

Fra: [REDACTED] [REDACTED] 
Emne: Valgkomiteen
Dato: 18. februar 2025 kl. 17:37
Til: [REDACTED]



valgkomiteen.pdf

f

Mail: [REDACTED]

Telefon: [REDACTED]

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 07.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ [REDACTED].

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ [REDACTED].

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: [REDACTED]

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Enstemmig godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tatt til etterretning.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 0 ,- ble enstemmig godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

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

Vedtak:

Valgt ble [REDACTED] t for 1 år (2025).

5.2 Valg av medlemmer til styret

[REDACTED] stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år.

[REDACTED] stiller til valg som styremedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble [REDACTED] som styremedlem for 1 år (2025).

Valgt ble J [REDACTED] som styremedlem for 1 år (2025).

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble [REDACTED] n som varamedlem for 1 år (2025).

6. Andre saker

6.1 Bytte av revisor fra BDO til KPMG

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

Vedtak:

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

6.2 Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld

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

Vedtak:

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

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

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

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

Prosessen utløser noen saksdokumenter som må behandles på generalforsamling.

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

Vedtak:

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

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

6.4 Navnendring til Borgheimtunet A-B borettslag

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

Vedtak:

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

6.5 Vedtektsendring

Navnendringen må korrigeres i vedtektene.

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

Vedtak:

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

Protokoll for Borgheimtunet A-B Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	██████████ (sign.)	24.05.2024
Sekretær	██████████ (sign.)	24.05.2024
Protokollvitne	██████████ (sign.)	08.05.2024

Arealmålingsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hellaveien 3, 3140 NØTTERØY

 FÆRDER kommune

 gnr. 125, bnr. 137



Befaringsdato: 03.06.2024

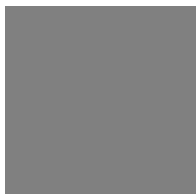
Rapportdato: 05.06.2024

Oppdragsnr.: 20315-1636

Referansenummer: HM1269

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



Gyldig rapport
05.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



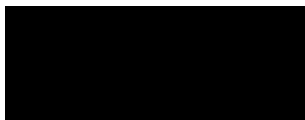
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

Vedvik taksering

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

Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545



Bygninger på eiendommen

Boligbygg med flere boenheter



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

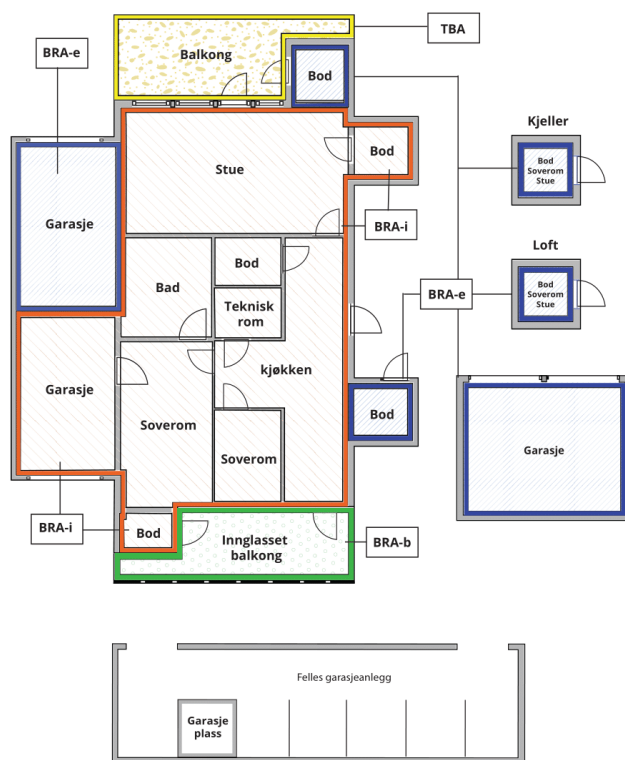
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
B 5.3	147	10		157	44	15	172
B 4.5	93	5		98	12		98
B 3.6	103	5		108	18		108
B 3.5	93	5		98	12		98
B 2.6	103	5		108	18		108
B 2.5	93	5		98	12		98
B 2.4	76	5		81	12		81
B 2.3	90	5		95	12		95
B 1.6	103	5		108	25		108
B 1.5	93	5		98	25		98
SUM	994	55			190	15	1064
SUM BRA	1049						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

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

Matrikkeldata

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

Adresse

Hellaveien 3

Hjemmelshaver

Borgheimtunet A C Borettslag

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Forutsetninger

Generelt

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

Arealberegninger for boenheter

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

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

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

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

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

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

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

Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

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

samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle

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

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

 FÆRDER KOMMUNE – med vind i seilene		Midlertidig brukstillatelse		
Ansvarlig søker: Mer Arkitektur AS Bygg B 12 Drammensveien 130 0277 OSLO		Tiltakshaver: Wa Gruppen AS Storgaten 20 3126 TØNSBERG		
Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Adresse: Hus B, del av parkeringskjeller og del av park	Gårdsnr. 125	Bruksnr. 70	Festenr.	Seksjonsnr.
Tiltaket: Tiltaket gjelder tre boligblokker med tilhørende anlegg.		Rammetillatelse Endringstillatelse Igangsettingstillatelse IG3 Igangsettingstillatelse IG4 Igangsettingstillatelse IG5 Vedtak om dispensasjon	Saksnr. 910/20 223/22 529/22 812/22 109/23 465/23	Vedtaksdato: 13.11.2020 23.03.2022 12.07.2022 25.10.2022 07.02.2023 05.06.2023
Merknader: Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av dokumentasjon mottatt den 06.05.2024 og 24.05.2024. Mottatt dokumentasjon består av: • Søknad om midlertidig brukstillatelse • Gjennomføringsplan • Sosi-fil og innmålingsdata • Følgebrev • Sluttrapport for avfall • Godkjent ferdigmelding for innstallasjon av vannmåler • Kopi av ferdigmelding sanitær • Oversiktstegning overlevering Hus B Tiltaket, eller deler av det, må ikke brukes til annet formål enn tillatelsen forutsetter. Brukstillatelsen kan trekkes tilbake dersom den er gitt på uriktig eller mangelfullt grunnlag.				
Midlertidig brukstillatelse er gitt for: ☐ Hele tiltaket ☒ Deler av tiltaket: Hus B, del av parkeringskjeller og del av park				
Det må søkes om ferdigattest når følgende arbeid(er) er utført: • Markterrasser plan 1 • Kledning yttervegg ved nedkjøring til p-kjeller • Beplantning og plenarbeid • Hus C med resterende del av parkeringskjeller • Resterende del av park/"Hjerterom"			Må utføres innen: 24.05.2027	
Lovgrunnlag: • Plan- og bygningsloven § 21-10 – Sluttkontroll og ferdigattest • Byggesaksforskriften kapittel 8 – Ferdigstillelse				
Sted Nøtterøy	Dato 29.05.2024	Underskrift Camilla Frydenlund		

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

UTBYGGINGSPLAN FOR
BORGHEIMTUNET/ HUS A, B OG C

 HUS A, MED TILHØRENDE UTOMHUS.
INNFLYTTET.
MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE GITT 05.06.23

 UTBYGGINGSOMFANG HUS B, MED TILHØRENDE
UTOMHUS, OG DELER AV FELLES PARKROM
(INKL. OMRÅDELEKEPLASS)

 UTBYGGINGSOMFANG HUS C, MED
TILHØRENDE UTOMHUS, OG RESTERENDE
FELLES PARKROM INKL. RENOVASJON

REN. MIDLERTIDIG RENOVASJON FOR HUS A OG B.
UTBEDRES IHHT VEDLEGG Q4

 DEL AV P-KJELLER SOM FERDISSTILLES
SAMTIDIG MED HUS B

 DEL AV P-KJELLER SOM FERDIGSSTILLES
SAMTIDIG MED HUS C

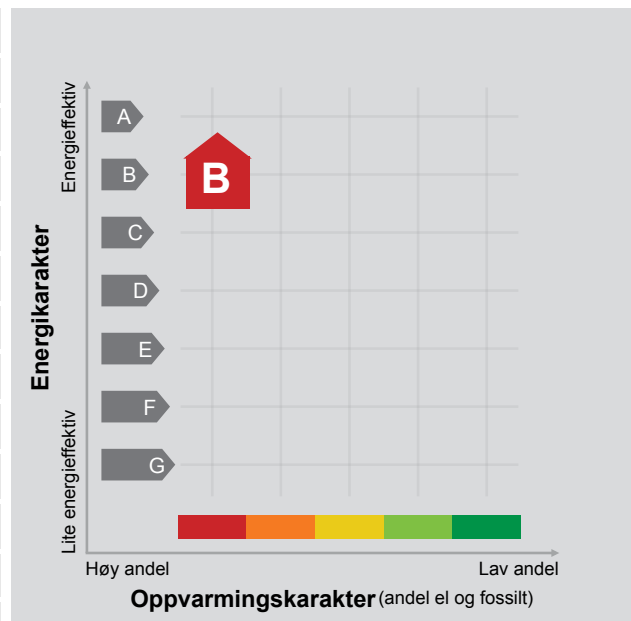
 GATETUN TAES UT AV UTBYGGINGSPLAN FOR
DETTE BYGGETRINNET, DA GATETUNET
ALLEREDE ER OPPARBEIDET I STOR GRAD.
SE EGEN DISP. SØKNAD/ SAKSNR. 465/23,
DISP. MOTTATT 06.05.23
GATETUNET VIL IHHT MOTTATT DISP. BLI
FERDIGSTILT SAMTIDIG MED TILLIGGENDE
NÆRINGSBYGG. (HUS D1)



Rev.	Endring	Tegn.	Kontr.	Dato
Prosjekterende				
 LANDSKAPSKOLLEKTIVET Thor Dahls gate 1A, 3210 Sandefjord www.landskapskollektivet.no		Oppdragsgiver Veidekke as		
Prosjektnavn Borgheimtunet		Prosjektnr. 2127		
Tittel LANDSKAPSPLAN Byggetrinn A,B og C		Fase Detaljprosjekt		
Tegn.nr. L-307		Dato	041023	
		Tegn.	LMK	
		Kontr.	FP	
		Målestokk	1:1000 VAR/A3	
		Rev.	-	

ENERGIATTEST

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



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hellaveien 3	Kommunenummer: 3911
Postnummer: 3140	Gårdsnummer: 125
Sted: NØTTERØY	Bruksnummer: 70
Kommune: Færder	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0101	Festenummer: 0
Dato: 24.05.2024 12:20:41	Bygningsnummer: 300839637
Energimerkenummer: 192dfd19-726e-4ef8-84be-03fb6d3f4c37	

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

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

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

Areal yttervegger	1 216 m²
Areal tak	577 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	661 m²
Oppvarmet BRA	2 748 m²
Totalt BRA	2 748 m²
Oppvarmet luftvolum	6 955 m³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	104,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,73 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.04.2024
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,24 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	55 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	P.S.

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

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	256 332 kWh/år
Olje	0 kWh/år

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

ERKLÆRING – HEFTELSER I GBNR. 125/137 I FÆRDER

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

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

1 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Rettighetshaveren kan kreve at eieren av Eiendommen ("**Grunneieren**") gjennomfører og bekoster en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av privat felles uteareal ("**Fellesarealet**") på den del av eiendommen gbnr. 125/70 i Færder som inngår i området "f_UT1", jf. reguleringsplan "Borgheim sentrumskvartal NV" (planID 2014001 – "**Reguleringsplanen**") og utsnitt av plankart vedlagt som **bilag A**. Fellesarealet omfatter også andre arealer på gbnr. 125/70 som Rettighetshaveren velger å opparbeide som fellesareal til bruk av Grunneieren i fellesskap med andre grunneiere og/eller beboere på arealet som i dag inngår i gbnr. 125/70.

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

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

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

2 DELTAKELSE I SAMEIE

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

Rettighetshaveren skal ha rett til å:

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

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

3 BRUKSRETT TIL PARKERINGSPLASSER

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

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

4 TRANSPORT

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

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



Kartutsnitt



Målestokk: 1:1000
Dato:2/10-2023
Format A4

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

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



VEDLEGG 2 TIL SKJØTE GBNR. 125/137 FÆRDER

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

1 RETTIGHETER FOR EIENDOMMEN GBNR. 125/138 I FÆRDER

1.1 Adkomstrett parkeringsanlegg

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

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

1.2 Adkomst til egen eiendom og fellesareal

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

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

1.3 Tilkobling tekniske anlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

2 RETTIGHETER FOR ALLMENNHETEN

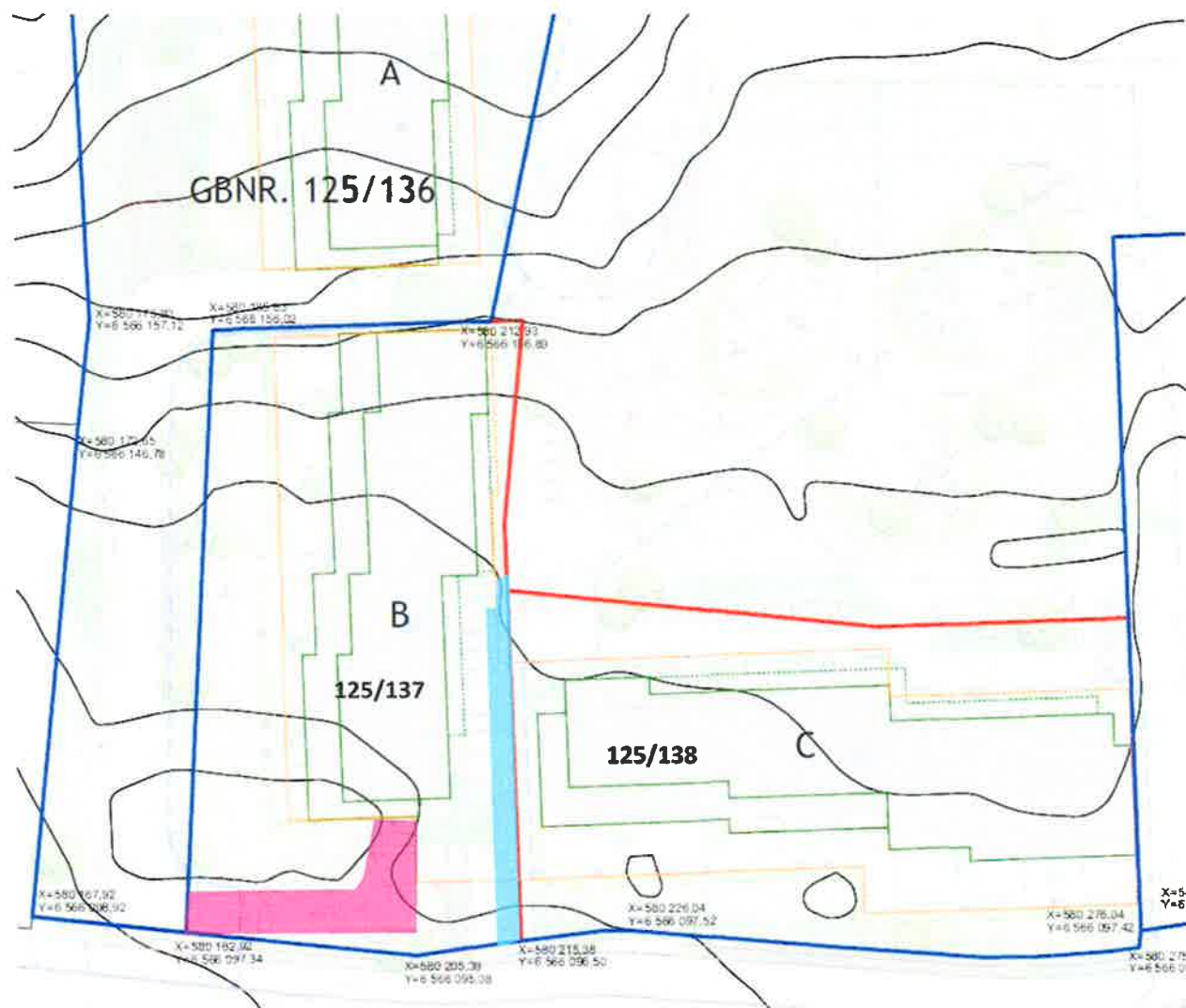
Allmenheten skal ha rett til ferdsel over Eiendommen, innenfor området merket med turkis farge i Bilag X, for adkomst til fellesarealet på gbnr. 125/70 i Færder, med reguleringsformål "f_UT", jf. reguleringsplan "Borgheim sentrumskvartal NV" (planID 2014001).

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

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



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



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

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

