

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

Prosjekt

Strandholmen Holmestrand – Trinn 2
Borettslag: Strandholmen Borettslag 2, org.nr. 829 860 872
Adresse: Langgaten 1B, 3080 Holmestrand

Lovanvendelse

Boligen er nå ferdigstilt og selges etter avhendingslovens normalordning.

Generelle bestemmelser

Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i fellesskap følger vedlagt og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 stilet 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:

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende):

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Garanti

Eiendommen ble ferdigstilt 14.03.2024, og selges som ledd i næringsvirksomhet. Hvis eiendommen selges innen 6 mnd. etter ferdigstillelse*, og Kjøper er å anse som forbruker, vil Selger stille oppfyllelsesgaranti overfor kjøper iht. § 12 i bustadoppføringsloven. Garantien skal være på min. 5 % av kjøpesummen, og vare frem til 5 år etter overtagelse. Garantien skal stilles straks avtale er inngått, dvs. ved budaksept, og det kan ikke kreves at Kjøper innbetaler hele eller deler av kjøpesummen før garantien foreligger.

*Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (=alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke. Aksepteres bud 6 mnd. etter ferdigstillelse, dvs. etter 14.09.2024, vil det ikke stilles garanti.

Kontrollmåling areal

Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligen, datert 10.04.2024:

Leilighet H101

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H102

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
1.etasje	88	0	11	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Inngangsplan	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	104				

Leilighet H202

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
2.etasje	98	0	11	0	Gang, bod, 2 bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	114				

Leilighet H303

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
3.etasje	71	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	87				

Leilighet H404

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
4.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H501

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	88	0	12	0	Gang, bod, 2 soverom, 2 bad stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	6	0	0	Sportsbod
SUM BRA	106				

Leilighet H503

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	70	0	11	0	Gang, bod, bad, 2 soverom, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	86				

Leilighet H504

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
5.etasje	72	0	18	0	Gang, wc, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken og innglasset balkong (2 stk).
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	95				

Leilighet H603

Leilighet	BRA-I	BRA-E	BRA-B	TBA	Romfordeling
6.etasje	69	0	9	14	Gang, bod, 2 soverom, bad, stue/kjøkken og innglasset balkong.
Kjeller	0	5	0	0	Sportsbod
SUM BRA	83				

Kommentar: Arealmålingen er utført iht etter NS3940:2023. Sjakter er medregnet i BRA iht gjeldende standard. «Sum bra» er summen av bra-i, bra-e og bra-b.

Sandefjord, 10.04.2024

Bebyggelsens arealer

Arealet er beregnet etter NS3940:2023 og angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. BRA samlet består av:

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

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

Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.02.2024. Selger vil søke om ferdigattest når hele prosjektet er ferdigstilt. Frist for innsending av ferdigattest er satt til 31.12.2024. Kopi av midlertidig brukstillatelse følger som vedlegg.

Overtagelse

Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil kunne foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider.

Boligen leveres i byggerengjort stand

Det vil si at den ikke er finvasket og Kjøper må selv beregne noe vask før innflytting.

Ett-årsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år fra det tidspunktet boligen var ferdigstilt (14.03.2024).

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass til i felles garasjeanlegg.

Garasjeanlegget er etablert som en egen eiendom (anleggseiendom). Garasjeanlegget vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, hvor de tre boligselskapene i prosjektet får hjemmel til en ideell andel. Kjøpers rett til parkeringsplass sikres i borettslagets vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å avvente overskjøting av garasjeanlegg og Fellessameiet inntil prosjektet i sin helhet er ferdigstilt og alle borettslag/sameier/boligselskap er stiftet, ferdigstilt og overlevert. Selger har rett til å viderefakturere andel av påløpte drift- og vedlikeholdskostnader som de har forskuttert frem til borettslagene/sameiet/selskapene har fått hjemmel.

I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, har selger tinglyst midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene.

Felleskostnader og vedtekter

Månedlige felleskostnader er opplyst av forretningsfører pr. 23.04.2024 å være:

Leil. 101 (andelsnummer 1): kr 21 059
Leil. 102 (andelsnummer 2): kr 21 059
Leil. 404 (andelsnummer 15): kr 18 165
Leil. 501 (andelsnummer 16): kr 23 834
Leil. 503 (andelsnummer 18): kr 19 511
Leil. 504 (andelsnummer 19): kr 18 859
Leil. 603 (andelsnummer 22): kr 20 421

Månedlige felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt), avsetning til vedlikehold, forretningsførerhonorar, USBL kontingent, husleiegarantiforsikring, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd, vaktmestertjenester som snømåking og renhold og andre driftskostnader er inkludert. Full oversikt over hva som er inkludert i felleskostnadene fremgår av budsjett for borettslaget som følger vedlagt. Det samme gjelder vedtekter for borettslaget.

Utbygger har på vegne av borettslaget bestilt felles standard abonnement for tv/internett med et aksesspunkt. Kjøper kan fritt velge å bestille produkter og tjenester som tjenesteleverandør tilbyr. Det inngås i så fall separate avtaler på dette.

Borettslaget finansieres med 60 % fellesgjeld og 40 % innskudd. Fellesgjelden er etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Når perioden for avdragsfrihet opphører (år 2044) vil kapitalkostnadene øke, og dermed også felleskostnadene. Stipulerte felleskostnader etter 20 års avdragsfrihet fremgår av prislisten.

Nominell rente på fellesgjelden er opplyst av forretningsfører å være 5,55% per 23.04.24. Dersom renten endres før overtagelsen eller i løpet av lånets løpetid, vil dette påvirke kapitalkostnadene og dermed felleskostnadene. Det presiseres at renten vil endre seg i samsvar med den generelle renteutviklingen og påvirke felleskostnadene tilsvarende, uavhengig av budsjettperiode.

Forsikring

Eiendommen er av borettslaget fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring NUF, polisnr. SP5494464. Kjøper må besørge og selv tegne egen innboforsikring.

Tilvalg

Oversikt over eventuelle tilvalg som er bestilt utover standardleveransen følger vedlagt. Det er ikke mulig å bestille flere tilvalg eller endringer ettersom boligen nå er ferdigstilt.

Diverse

Selger opplyser at de har mottatt 3 nabovarsler, to nabovarsler for nytt administrasjonsbygg for Holmestrand kommune, og ett nabovarsel for et stupetårn ved den flytende badestuen. Selger har ikke hatt innvendinger på nabovarslene. Kopi av nabovarslene kan fås ved henvendelse til megler.

Energimerking

Selger har nå foretatt energimerking, og denne følger vedlagt.

Kjøpesum

Salget skjer til fastpris.

Omkostninger

Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Refusjon av andel dokumentavgift 2,5 % av tomtens salgsverdi ved overskjøting av tomt til borettslaget. P.t. er andel dokumentavgift antatt å være kr. 22 100,- for hver bolig.
- Tinglysingsgebyr for hjemmelsdokument kr. 480,-
- Tinglysingsgebyr per panterettsdokument kr. 652,-
- Andelskapital kr. 5 000,-
- Kjøpere som har parkeringsplass, både for de som har parkering inkludert i prisen og for de som eventuelt kjøper ekstra, innbetaler dokumentavgift tilsvarende 2,5% av markedsverdien av parkeringsplassen på tinglysningstidspunktet. Markedsverdien er anslått til kr. 300 000,- per bilparkeringsplass og kr. 80 000 per MC-plass. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre kr. 7 500,- for hver bilparkeringsplass og kr. 2 000,- for hver MC-plass. Dokumentavgiften holdes på meglers klientkonto frem til overskjøting av anleggseiendommen. Dersom anleggseiendommen har vært i bruk i mindre enn tre år ved overskjøtingen vil kjøper kunne få refundert deler av det innbetalte beløpet, ettersom det da skal svares mindre dokumentavgift.

Det tas forbehold om endring i tomteverdien, markedsverdien per parkeringsplass og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følger av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

Heftelser/Tinglyste bestemmelser

Boligen/andelen selges fri for panteheftelser med unntak av borettslagets lovbestemte legalpant som utgjør inntil to ganger Folketrygdens grunnbeløp for hver andelseiers misligholdte forpliktelser, jf. lov om burettslag § 5-20.

Det er ingen tinglyste servitutter/heftelser på borettslagets eiendom.

Rettigheter i annen eiendom:

18.03.2024 – dokumentnr. 1227778 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3802 Gnr: 127 Bnr: 132 og 149

Gjelder denne registerenheten med flere

I påvente av overskjøting av felleseiendommen gnr 127 bnr 132 og anleggseiendommen gnr 127 bnr 149 er det tinglyst bruksrett til deler av fellesarealet og nødvendig adkomstrett til garasjeanlegget, samt midlertidig bruksrett for parkeringsplasser og boder. Rettighetene gjelder inntil Fellessameiet får eierskap og hjemmel til ideell(e) andel(er), dog tidsbegrenset til maksimalt 6 år fra tinglysingsdato.

Det skal inngås en avtale med fylkeskommunen om å ha renovasjonsordning og oppstillingsplass for brannbil på tilgrensende eiendom i nord. Avtalen/rettigheten vil bli tinglyst.

Det er tinglyst 1. prioritets pant i borettslagets eiendom for felleslånet og 2. prioritets pant for det samlede innskudd iht. borettslagets finansieringsplan.

Selger kan tinglyse andre nødvendige heftelser i borettslagets eiendom, fellessameiet og garasjeanlegget i forbindelse med gjennomføring av prosjektet.

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).

Salgsvilkår

Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Informasjon om tilvalg som er foretatt av Selger
- 2) Kontrollmåling areal
- 3) Standard kjøpekontrakt etter ferdigstilling
- 4) Prospekt for Strandholmen trinn 2, med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- 5) Vedtekter og budsjett for Borettslaget
- 6) Utkast sameievedtekter Fellessameie
- 7) Midlertidig brukstillatelse
- 8) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 9) Energiattest
- 10) Grunnbokskrift og kopi av tinglyst rettighet
- 11) Informasjonsskriv vedrørende skjeggkre
- 12) Forbrukerinformasjon om budgivning
- 13) Oversikt over løsøre og tilbehør
- 14) Informasjon om boligkjøperforsikring
- 15) For avhendingsloven, se lovtekst på lovdata.no

Alle ovennevnte dokumenter fås ved henvendelse til megler. Ved motstrid mellom informasjon gjelder nye dokumenter foran eldre. Lovpålagte opplysninger om eiendommen er ufullstendig uten alle ovennevnte dokumenter/vedlegg.

Holmestrand, 01.07.2024