

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

Prosjekt:

Strandholmen Holmestrand – Trinn 3

Adresse: Langgaten 1A, 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 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:

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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Overtagelse

Boligen overtas etter nærmere avtale.

Ferdigstillelse og info om garanti

Boligen ble ferdigstilt 23.10.2024. Siden salget skjer mer enn seks måneder etter ferdigstillelse stiller ikke selger garanti i henhold til § 12 i bustadoppføringsloven.

Boligen anses som ferdigstilt når den faktisk er ferdig (det vil si at alt arbeid er fullført), uansett om det foreligger ferdigattest eller ikke.

Ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 08.01.2025.

Boligen leveres i byggerengjort stand

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

Ettårsbefaring

Selger tilbyr ettårsbefaring av boligen, og denne vil bli gjennomført ca. ett år fra det tidspunktet boligen var ferdigstilt (23.10.2024).

Parkering

Leilighetene med garasjeplass er H0503 og H0802. Leilighetene uten garasjeplass er H0204, H0303, H0304 og H0403.

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 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.

Kontrollmåling areal

Vedvik Taksering v/ Marius Vedvik har på vegne av Selger foretatt kontrollmåling av boligen, datert 06.12.2024:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 204	55	5	9	69	
Leilighet 303	60	5	11	76	
Leilighet 304	55	5	9	69	
Leilighet 403	60	5	11	76	
Leilighet 503	82	5	20	107	
Leilighet 802	82	5	11	98	11

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Leilighet 204	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Inn glasset balkong
Leilighet 303	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Inn glasset balkong
Leilighet 304	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (1. etg)	Inn glasset balkong
Leilighet 403	Gang , Teknisk rom / bod, Bad , Soverom , Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Inn glasset balkong
Leilighet 503	Gang , Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Bad	Bod (kjeller)	Inn glasset balkong 1, Inn glasset balkong 2
Leilighet 802	Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom / bod, Stue/kjøkken	Bod (kjeller)	Inn glasset balkong

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:

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

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

Felleskostnader og vedtekter

Månedlige felleskostnader er opplyst av forretningsfører pr. 05.12.2024 å være:

Leilighetsnr.	Seksjonsnr.	Felleskostnader pr 05.12.24
H0204	6	Kr 2 270,-
H0303	9	Kr 2 387,-
H0304	10	Kr 2 270,-
H0403	13	Kr 2 387,-
H0503	17	Kr 3 059,-
H0802	25	Kr 3 072,-

Månedlige felleskostnader inkluderer bl.a. forbruk av vann og avløp (a-konto), strøm i fellesarealer, vedlikehold av fellesanlegg, forretningsførerhonorar, styrehonorar, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd (abonnementskostnad kommer i tillegg), vaktmestertjenester (som snømåking, strøing, gressklipping og renhold) og andre driftskostnader er inkludert. Driftskostnader for bilparkeringsplass (kr 200,- pr. måned) er inkludert for leilighetene som disponerer bilparkeringsplass. Full oversikt over hva som er inkludert i felleskostnadene fremgår av budsjett for sameiet som følger vedlagt. Det samme gjelder vedtekter for sameiet.

Forretningsfører opplyser at forbruk av vann/avløp avregnes fra kommunen mot sameiet hvert år, og at den enkelte seksjonseier belastes gjennom felleskostnadene et a-kontobeløp pr. måned som justeres i tråd med nevnte. A-konto er en delinnbetaling av en forventet kostnad i en periode som senere avregnes mot faktisk kostnad.

Utbygger har på vegne av sameiet 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.

Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som følge av styrevedtak etter at dette dokument er utarbeidet. Konferer megler for oppdatert informasjon.

Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i IF Skadeforsikring, polisenr. SP6104075. 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:

- Dokumentavgift 2,5 % av andel tomteverdi på tinglysningstidspunktet. P.t. er andel tomteverdien anslått til ca. kr. 7 828,- pr. kvm BRA-i. Dokumentavgiften vil utfra dette utgjøre ca. kr. 196,- pr. kvm BRA-i.
- Tinglysningsgebyr for skjøte kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr pr. pantedokument kr. 545,-
- Oppstartskapital til sameiet 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,- pr. bilparkeringsplass og kr. 80 000,- pr. 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 følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Betalingsplan

Innbetaling av fullt oppgjør inklusive omkostninger skal skje før overtagelse.

Heftelser/Tinglyste bestemmelse

Eiendommen selges fri for panteheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner.

Det er ingen tinglyste heftelser på seksjonen. På grunneiendommen er det tinglyst følgende rettigheter:

24.10.2024 – dokumentnr. 2140575 - Bruksrett/Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr: 3903 Gnr: 127 Bnr: 132 og 149

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 tinglysningsdato.

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

Selger kan tinglyse andre nødvendige erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen 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 ferdigstillelse
- 4) Prospekt for Strandholmen trinn 3, med tilhørende dokumenter herunder:
 - Salgs- og eiendomsinformasjon
 - Leveransebeskrivelse
 - Plantegning
 - Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår
- 5) Vedtekter og budsjett for Sameiet
- 6) Vedtekter for Fellessameie Strandholmen
- 7) Ferdigattest
- 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, 28.04.2025