

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

Prosjekt Porsgrunn Vest – Trinn 2 Borettslag: Kime Borettslag, org.nr. 933787656

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

Ferdigstillelse og informasjon om garanti Boligen ble ferdigstilt 23.05.2025. 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.

Bebyggelsens arealer Arealet er beregnet av takstmann etter NS3940:2023 og angitt hhv. som bruksareal (BRA) som er samlet areal arealet innenfor boligens yttervegger samt eventuelle boder. Kopi av oppmålingsrapport pr bolig kan fåes ved henvendelse til megler.

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.

Ferdigattest Det er utstedt ferdigattest datert 23.05.2025. Kopi av ferdigattest følger som vedlegg til kontrakt.

Overtagelse Boligen er ferdigstilt og overtas etter nærmere avtale.

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 (23.05.2025).

Parkering

Det medfølger garasjeplass i tilknytning til bolig, Plassen 13 og 17. Carport til Plassen 9B. Det er i tillegg biloppstillingsplass i forkant av garasje/carport.

Felleskostnader se prisliste for oversikt pr bolig

Månedlige felleskostnader inkluderer bl.a. kommunale avgifter (renovasjon, vann, avløp og eiendomsskatt), avsetning til vedlikehold, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygningsmassen, fiberaksesspunkt for tv/bredbånd, vaktmestertjenester som snømåking og plenklipp fellesarealer og andre driftskostnader er inkludert. 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 40 % fellesgjeld og 60 % innskudd. Fellesgjelden er etablert som et annuitetslån med 40 års løpetid hvorav de første 20 årene er avdragsfrie. Når perioden for avdragsfrihet opphører (år 2045) vil kapitalkostnadene øke, og dermed også felleskostnadene. Stipulerte felleskostnader etter 20 års avdragsfrihet fremgår av prislisen.

Nominell rente på fellesgjelden er opplyst av forretningsfører å være 5,39% per 08.09.2025. 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 Forsikring. 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.

Energimerking Selger har nå foretatt energimerking, og denne følger som vedlegg til kontrakt.

Kjøpesum Salget skjer til fastpris.

Omkostninger Det skal i tillegg til kjøpesummen betales følgende:

- Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument kr. 545,-
- Tinglysningsgebyr per panterettsdokument kr. 545
- Grunnboksutskrift kjøper 260,-
- Andelskapital til borettslaget kr. 15 000,-
- Tilknytningsavgift fiber/bredbånd kr 3 000,-

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

Heftelser i eiendomsrett:

1961/800950-1/101 10.04.1961 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 477

Bestemmelse om at d.e. vedtar bruksendring fra uthus til leilighet.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

1963/801852-1/101 11.07.1963 **ERKLÆRING/AVTALE**

Med flere bestemmelser

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

1989/18699-2/101 16.10.1989 **ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelser om overdragelse

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

1994/12682-1/101 24.08.1994 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 200 BNR: 2716

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

2021/1174435-1/200 22.09.2021 21:00

BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Rettighetshaver: LEDE AS

ORG.NR: 979 422 679

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

2023/736531-1/200 10.07.2023 **BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER**

Gårdsnummer 121, Bruksnummer 2004 i 4001 PORSGRUNN kommune

Rettighetshaver: PORSGRUNN KOMMUNE

ORG.NR: 939 991 034

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

2023/759856-1/200 14.07.2023

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 53

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse ved ombygging

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

2023/1112374-1/200 10.10.2023

BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Rettighetshaver: PORSGRUNN KOMMUNE

ORG.NR: 939 991 034

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om grøfter/kummer

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4001 GNR: 121 BNR: 1766

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

Boligkjøperforsikring Kjøper (forbruker) har anledning til å tegne 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 på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket godtgjørelse for salg av Boligkjøperforsikring (avhengig av boligtype).

Salgsvilkår Kjøp i prosjektet baseres på nærværende dokument, samt følgende:

- 1) Informasjon om evt tilvalg som er foretatt av Selger
- 2) Standard kjøpekontrakt etter ferdigstillelse
- 3) Prospekt for Porsgrunn Vest trinn 2, med tilhørende dokumenter herunder:

Salgs- og eiendomsinformasjon

Leveransebeskrivelse

Plantegning

Øvrige dokumenter i prospekt er ikke en del av salgsvilkår

- 4) Vedtekter og budsjett for Borettslaget
- 5) Ferdigattest
- 6) Reguleringsplan m/bestemmelser
- 7) Energiattest
- 8) Grunnbokskrift og kopi av tinglyst rettighet
- 9) Forbrukerinformasjon om budgivning
- 10) Oversikt over løsøre og tilbehør
- 11) Informasjon om boligkjøperforsikring
- 12) 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.

Porsgrunn, 24.11.2025