



Prosjekt Grevleløkka 15 og 17

Velkommen til Grevleløkka 15 og 17!

Grevleløkka ligger nær Rakke i Stavern. En liten rusletur unna boligfeltet finner man deilig sandstrand og svaberg med gode bademuligheter. Stavern sentrum ligger ikke langt unna - her kan man ta bilen, sykkelen eller beina fatt.

Her skal det bygges 8 andelsleiligheter fordelt på to bygg. Leilighetene vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong/markterrasse, to soverom og to bad.

Parkeringsplass i carport medfølger.

Prosjektet vil bli organisert som et borettslag med innskudd på 40% av total kjøpesum. De første 20 årene av lån for fellesgjeld vil bli avdragsfrie.

Det blir høy standard på leilighetene, med blant annet kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Gasspeis og vannbåren gulvvarme kan kjøpes som tillegg. Mulighet for å gjøre egne tilvalg underveis i byggeprosessen.



Grevleløkka 15 og 17



Pris fra	Kr. 1 676 000,-
Fellesgjeld fra	Kr. 2 514 000,-
Omkostninger	Kr. 12 382,-
Totalpris fra	Kr. 4 202 382,-
Fellesutgifter fra	Kr. 7 181,- pr mnd
P. rom	88 kvm
Bruksareal	92 kvm
Soverom	2
Etasje	1./2.
Boligtype	Leilighet
Eieform	Borettslag
Byggeår	2020

Megler Knut H. Leinaes
Tlf/Epost 92 05 35 33 / knut@leinaes.no

Megler Marius Strøm Grønn
Tlf/Epost 45 40 40 09 / marius@leinaes.no











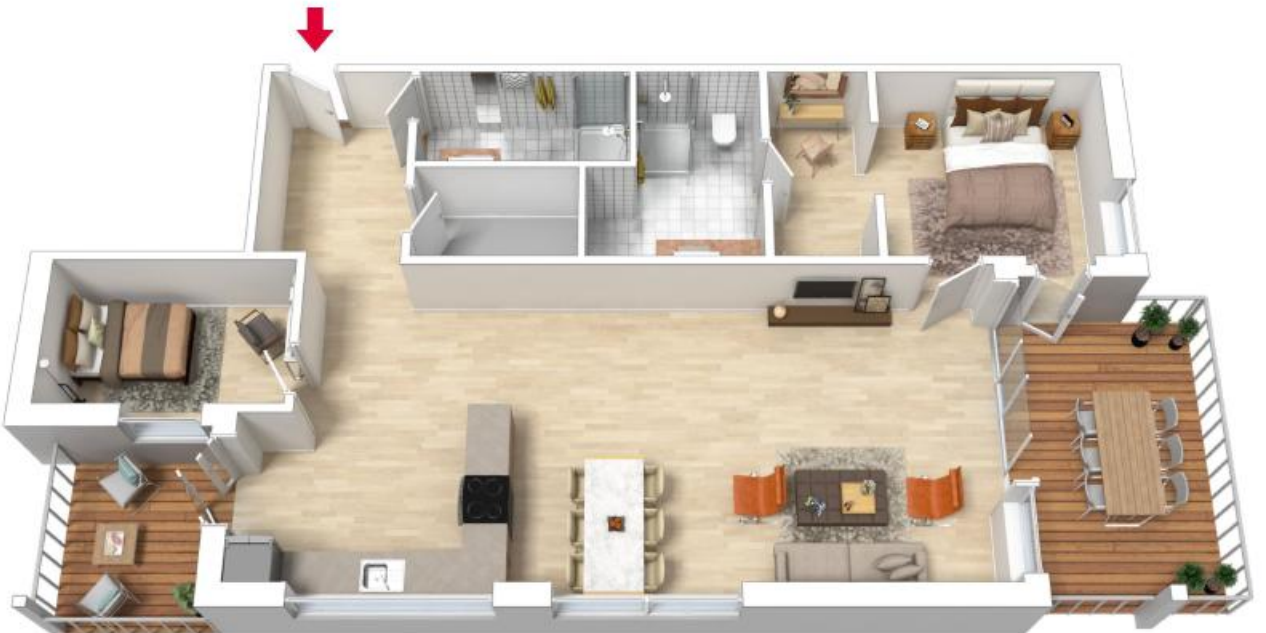














Informasjon om Prosjektet

Oppdragsnummer

22209038

Adresse og matrikkel

Grevlølukka 15 og 17 Grevlølukka 15 og 17, 3294 Stavern
Gnr. 4040 Bnr. 202 i Larvik Kommune

Prisliste

Se prisliste vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger

11 250,- (Andel stiftelseskostnader)

172,- (Pantattest kjøper)

480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

12 382,- (Omkostninger totalt)

4 202 382,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer.

Kjøper må betale medlemsavgift til USBL dersom kjøper ikke allerede er medlem i borettslaget. Tegning av medlemskap kan gjøres på www.usbl.no eller ved oppmøte hos USBL Sandefjord.

Boligtype

Leilighet / Borettslag

Beskrivelse

Velkommen til Grevlølukka 15 og 17!

Grevlølukka ligger nær Rakke i Stavern. En liten rusletur unna boligfeltet finner man deilig sandstrand og svaberg med gode bademuligheter. Stavern sentrum ligger ikke langt unna - her kan man ta bilen, sykkel eller beina fatt.

Her skal det bygges 8 andelsleiligheter fordelt på to bygg. Leilighetene vil få stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til balkong/markterrasse, to soverom og to bad. Parkeringsplass i carport medfølger.

Prosjektet vil bli organisert som et borettslag med innskudd på 40% av total kjøpesum. De første 20 årene av lån for fellesgjeld vil bli avdragsfrie.

Det blir høy standard på leilighetene, med blant annet kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal. Gasspeis og vannbåren gulvvarme kan kjøpes som tillegg. Mulighet for å gjøre egne tilvalg underveis i byggeprosessen.

Innhold

Leilighetene vil inneholde romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to soverom og to bad. Praktisk bod innvendig i leiligheten samt en utvendig bod i fellesareal.

Hovedsoverommet får adkomst til bad via omkleddningsrom. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på bad nummer to.

Fra både stue og kjøkken blir det utgang til balkong/markterrasse. Skyvedør til balkong/markterrasse i stue vil gi mye naturlig lys i leiligheten.

Det medfølger en parkeringsplass i carport til hver leilighet. Det vil bli lagt opp trekkerør til carporten som gir mulighet for El-bil lader som tilvalg.

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal type Uno- Hvit eller lignende. Benkeplate i laminatutførelse med avrundet kant. Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredning. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør. Det leveres oppvaskbenk med stålbeslag, avtrekkshette over komfyr. Hvitevarer leveres fra Siemens.

Bad

Baderomsinnredning fra Vikingbad, type Mie hvit høyglans 90cm eller lignende. Egen baderomstegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet. Nedfelt servant, speil og opplegg for vaskemaskin (evt. i annet våtrom), Novodisc led lampe leveres som lyskilde. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, og det monteres dusjvegger, eller dusjhjørne. Badekar leveres ikke. Dersom tørketrommel monteres på bad forutsettes det kondens-tørketrommel.

Garderobe

Skyvedørgarderobe i entre, garderobeinnredning hovedsoverom, og kombigarderobe i soverom 2.

Porttelefon

Det monteres et ringetablå ved hver hovedinngang. Innvendig ved entrédør, monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

TV/radio

1 stk. tomt røropplegg for TV- og data for signal i vegg.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

Oppvarming

Det blir varmekabel på bad og vaskerom. Fancoil plasseres i stue/ kjøkken. Gasspeis og vannbåren gulvvarme kan leveres som tilvalg.

Beliggenhet

Grevleløkka ligger nær Rakke i Stavern. En liten rusletur unna boligfeltet finner man deilig sandstrand og svaberg med gode bademuligheter. Stavern sentrum ligger ikke langt unna - her kan man ta bilen, sykkelen eller beina fatt.

Om sommeren er Stavern kjent for sitt pulserende liv med et variert og godt tilbud av sommeråpne kafeer, restauranter, butikker og gallerier. I tillegg er det en rekke med kulturelle tilbud og arrangementer som gjør Stavern til et attraktivt sted.

Det er flust av strender, svaberg og flotte bademuligheter i området. For de som er glad i naturen kan man benytte seg av Kyststien - den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa.

I tillegg er det gangavstand til idrettsanlegg, barnehage og skoler.

Adkomst

Direkte fra Helgeroveien. Benytt gjerne kart i nettannonsen til å lage veibeskrivelse. Det vil bli skiltet i forbindelse med fellesvisninger.

Tomteareal og eierform (opplysninger om evt. feste)

Tomten blir fellesareal for andelseierne i borettslaget. Eiendommen borettslaget bygges på har i dag et areal på ca. 10 mål. Denne vil trolig fradeles før borettslaget overtar eiendommen. Det tas forbehold om nytt gårds- og bruksnummer, samt areal for tomten.

Leilighetenes utomhusarealer vil få asfaltert gårdsplass, gressplen og noe beplantning. Dette vil bli ferdigstilt mot slutten av prosjektets fase.

Borettslag

Eiendommen er planlagt å bestå av ett borettslag med 8 andelsleiligheter.

Den daglige driften vil bli organisert iht. lov av 06.06.2003 nr. 39, borettslagsloven.

Forretningsfører for borettslaget vil bli USBL Sandefjord.

Hver leilighet utgjør en andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Det er ikke tillatt å eie mer enn en andel i borettslaget.

Borettslaget er pliktig til å avholde årsmøter hvor regnskap og budsjett fremlegges. Borettslagets styre har ansvaret for at eiendommen forvaltes etter retningslinjer og vedtekter som fastsettes av årsmøtet.

Utomhusarealene tilhørende eiendommen ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av de enkelte byggene eller så snart årstiden tillater det.

Estimerte felleskostnader

Fra kr. 7 181,- til kr. 7 371,- pr mnd. avhengig av hvilken leilighet som kjøpes.

Felleskostnadene inkluderer bl.a.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/ bredbånd, løpende drift og vedlikehold av bygningen, o.a.

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2020. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunkt.

Felleskostnadene knyttet til driften av borettslaget betales forholdsmessig av den enkelte eier. Rentene på fellesgjelden blir fordelt på hver leilighet etter størrelsen på gjelden.

Ved kjøp av leilighet betales innskudd 40%, resterende del av kjøpesum 60%, nedbetales gjennom felleskostnadene. De første 20 årene av lånet for fellesgjelden er avdragsfrie. Etter den avdragsfrie perioden er over, vil det bli en økning i felleskostnadene.

Lån for fellesgjeld er planlagt etablert i Sparebank 1, og vil ha en totalt løpetid på 40 år med 20 års avdragsfrihet og 20 års nedbetaling. Renten er for tiden 1,9% pa. nom.

Det tas forbehold om at det kan bli endringer i de stipulerte felleskostnadene og lånekostnadene, som følge av endrede priser fra leverandører samt endring i rente og vilkår for lån til fellesgjeld. Endelige felleskostnader vil bli satt opp av forretningsfører/borettslagets styre ved overtagelse.

Se prisliste vedlagt salgsoppgaven for beregning av stipulerte felleskostnader for hver leilighet.

Sikringsordning / IN-ordning

Etter at samtlige andelsleiligheter er overtatt av nye eiere kan borettslaget søke opptak i sikringsordning mot tap av felleskostnader. Inntil dette vil det være kjøpere og selger som er ansvarlige for å betale borettslagets kostnader. Selger er å regne som andelseier for usolgte enheter. Felleskostnader blir fakturert kjøper fra overtagelsestidspunkt. Borettslaget har legalpant på inntil 2G ovenfor andelseierne.

Når sikringsordning er etablert vil borettslaget kunne bestille IN-ordning fra USBL. Andelseiere kan da selv velge å nedbetale sin andel av fellesgjelden helt eller delvis. Vi gjør oppmerksom på at nedbetaling av fellesgjeld kun kan gjøres i forbindelse med ordinært låneforfall. Dersom borettslaget beslutter å binde renten vil ikke nedbetaling kunne gjøres i perioden med fastrente.

Både sikrings- og IN-ordning vil medføre en liten økning i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten i etterkant av at man har overtatt leiligheten (første årsskifte etter tinglyst hjemmel).

For 2019 var satsene 25% av boligverdien for primærbolig og 90% av boligverdien for sekundærbolig. Dersom formuesverdien overstiger 30% av markedsverdi for primærbolig, eller markedsverdien for sekundærbolig kan formuesverdien kreves nedjustert.

Ta kontakt med megler eller Skatteetaten ved spørsmål.

Budsjett

Utkast til driftsbudsjett for borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter / husordensregler

Utkast til vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven. Disse skal vedtas/godkjennes av borettslaget på stiftelsesmøtet. Det tas forbehold om endringer.

Adgang til utleie

For utleie av hele boenheten gjelder spesielle regler i borettslag. Du kan leie ut borettslagsleiligheten i inntil tre år hvis du selv bebodd den i minst ett av de siste to årene. Men du må søke styret i borettslaget om tillatelse. Ønsker du å leie ut, utover de tre årene, må du søke styret på nytt.

Boligens areal

Se prisliste vedlagt salgsoppgaven for arealer på hver leilighet.

Oppholdsrom som stue, kjøkken, bad, soverom og entré/gang er å definere som P-rom. Innvendig bod i leiligheten defineres som S-rom.

Arealet er angitt som bruksareal (BRA), som er arealet innenfor boligens yttervegger inkl. eventuelle boder. P-ROM er BRA fratrukket innvendig bod/sekundærrom. På tegningene kan det være angitt et romareal som er nettoarealet innenfor omsluttende vegger. Det tas forbehold om mindre avvik for de oppgitte arealer, da beregningene er foretatt på tegninger.

Byggemåte

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk, elementer. Fasadeveggene utføres dels med bindingsverk. Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med trekledning og plater.

Balkonger blir oppsatt med utvendige synlige søyler. Rekkverk oppføres i stål og glass, i henhold til forskriftene. Balkongdekker er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten. Balkongdekker er i ubehandlet i tett teknet dekke, med impregnert terrassedekke.

Innvendige vegger av stål-/trestendere og kledd med gipsplater. Mineralull i alle innvendige vegger.

Leilighetsskillevegger er bygd som lydvegger, to vegger med luft imellom, dobbel gips på begge sider. Himling sparklet og malt gips.

Yttertak utført i treverk "sandwich løsning". Utvendig isolasjon, fallkiler og topptekking. Etasjehøyde i leilighetene er 2,50 m. Nedforede partier får fri høyde 2,25-2,35 m.

Innvendige dører

Hvite dører med hvite karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvidere.

Terrassedører leveres 2 stk. sidehengslet og en heve/skyvedør.

Gulvlister/gerikter/taklister I rom med eikeparkett leveres gulveikelister, ellers fabrikk malt/lakkert. Alle utføring/gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig fabrikk malt/ lakkert, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

Vinduer/vindusdører

2-lags energiglass. Leveres fabrikk malt/lakkert.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikk malt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

Ventilasjon

Det blir montert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken med tilluft via spalteventiler i vinduer og/ eller ventiler i fasade. Lydventiler kan bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig. Disse bygger i så fall noe ut fra innvendig veggflate. Avtrekksvarmepumpe med Fancoil.(Innbygget viftekonvektorovn)

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger. Antall elektriske punkt iht. til NS 3931 (1984 utg.). Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke. Det leveres utelampe på balkong/terrasse. Det leveres 75 elektriske punkter.

Sikringskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres i bod eller i entré.

Inntaksskap med hovedsikring med målere plasseres utvendig.

Reguleringsplan / reguleringsbestemmelser

Området omfattes av reguleringsplanen "Enigheten" og kommuneplanens arealdel. Området er i begge planene avsatt til bolig og lekeplass.

Reguleringskart og kommuneplankart følger vedlagt salgsoppgaven. Kopi av bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Det pågår for tiden arbeid med regulering av nytt boligfelt syd-øst for Grevleløkka. Feltet vil inneholde 31 boenheter og få kjøreadkomst via Grevleløkka, ved denne eiendommen. Kart som viser forslag til reguleringsplan følger vedlagt salgsoppgaven.

Offentlige planer

Det pågår rullering av kommuneplanen. Arbeidet antas å være ferdig sommer 2020.

Vei/Vann/Avløp

Leilighetene blir tilknyttet offentlig vann og avløpsnett. Adkomst fra offentlig vei.

Boplikt

Det er boplikt i denne delen av Larvik kommune. Kjøper må undertegne rødt egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at eiendommen vil bli benyttet til helårsbolig.

Boplikten er ikke personlig og kan i prinsippet oppfylles ved utleie. I denne forbindelse minner vi på spesielle regler for utleie i borettslag, som blant annet stiller krav til botid og godkjenning fra styret. Les mer i pkt. "Adgang til utleie".

Konsesjon / Odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Garantier

Selger er etter Bustadoppføringslova §12 pliktig til å stille garanti på 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Dersom selger ønsker å få overført innbetalt forskudd, evt. hele kjøpesummen så snart boligen er overlevert, kan selger stille garanti iht. Bustadoppføringslova § 47. Så lenge det ikke er stilt garanti, vil kjøpesum overføres selger når skjøtet er tinglyst.

Forbehold om realisering av prosjektet

Selger tar forbehold om godkjenning av prosjektet, byggelånsfinansiering, finansiering for fellesgjeld og antall salg før realisering av prosjektet.

Det må selges minst 50% av leilighetene i hvert bygg før bygging besluttet i hvert enkelt bygg.

Forbeholdene skal være avklart eller slettet innen ett år fra kontraktsinngåelse. Dersom ikke overnevnte forbehold er avklart innen forannevnte frist kan selger velge og ikke realisere prosjektet. Kjøper kan innen en-1 uke etter fristen skriftlig trekke seg fra avtalen dersom ikke selger har avklart/slettet sine forbehold innen fristen. Både selger og kjøper skal holdes skadesløse dersom avtalen opphører på grunn av manglende innfrielse av forbehold.

Gebyr til kjøper ved eventuelt videresalg

Dersom kontrakten ønskes videresolgt før overtagelse vil det påløpe et gebyr fra Selger for merarbeid i forbindelse med salget. Dette kan faktureres /innkreves av megler. Videresalg kan ikke gjøres uten Selgers samtykke. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann, men selger vil i forhold til oppgjør og kontraktsvilkår for øvrig kunne forholde seg til kjøper 1.

Forsikring

Hele byggeprosjektet vil bli fullverdiforsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført leiligheten, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Etter overtakelse skal borettslaget tegne egen forsikring for bygningene som inngår i borettslaget. Selger skal se til at borettslaget har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring.

Kjøper tegner egen innbo og løseforsikring fra overtakelse.

Alle leilighetene vil være forsikret gjennom fellespolise og dette er inkludert i fellesutgiftene.

Betalingsbetingelser

Kjøper skal innbetale 10 % av kjøpesum ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. Selger gis anledning til å stille garanti ihht. Bustadoppføringslova § 47 - ved slik garantistillelse vil depositumet omgjøres til et forskudd og utbetales selger umiddelbart.

Ved forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelse og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg.

Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger.

Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

Overtagelse

Ca. 12 måneder etter besluttet byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca. 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato.

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen

Kredittvurdering/Hvitvaskingsloven

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøperne.

Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven. Dette innebærer blant annet at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Øvrige forbehold

Tegninger, animasjoner og fotografier i prospektet er av illustrativ karakter og definerer ikke nøyaktig innhold av selgers leveranse. Det kan forekomme avvik mellom byggebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller går byggebeskrivelsen foran. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og

leveransebeskrivelse, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt.

Alle opplysningene i dette salgsprospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standarden. Kjøper aksepterer, uten prisjustering, at utbygger har rett til å foreta slike endringer. Eksempel på slike endringer kan være innkassing av tekniske anlegg, mindre endring av boligens areal eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre borettslagets størrelse, leie ut usolgte boenheter, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser.

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake 0,5 % av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført. Overtagelse av fellesareal skal gjennomføres med borettslagets styre.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte/ e-signering av kjøpekontrakten avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier.

Kjøper er kjent med at selgers kontraktsmessige leveranse fremkommer av situasjonsplan og tegninger som følger vedlagt til prospektet/kjøpekontrakten. Det tas forbehold om mindre justeringer på tegninger og arealer i forbindelse med utarbeidelse av arbeidstegninger. Det gjøres for øvrig oppmerksom på at de plantegninger som er inntatt i dette prospekt kan inneholde avvik i forhold til de mer detaljerte plantegninger. Tegninger i målestokk kan fås utlevert av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modeller, illustrasjoner og møblerte planskisser i alt salgsmateriell er ment å gi et inntrykk av en ferdig bebyggelse og det kan ikke bygges et krav på disse.

Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige.

Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Selger er etter Bustadoppføringslova § 12 pliktig til å stille garanti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overlevering.

Til det er dokumentert at det foreligger garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse i.h.t. Bustadoppføringslova § 47.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §24, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 1 gang folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Kjøpekontrakter

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått på bindende kjøpsbekreftelse/budskjema.

Budregler

Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler.

Regler om budfrister i Eiendomsmeglerloven kommer ikke til anvendelse da selger ikke er forbruker (og det brukes kjøpsbekreftelse). Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, herunder bestemme om de vil akseptere salg til selskaper samt om de vil akseptere salg av flere leiligheter til samme kjøper.

Energimerking

Selger vil energimerke leilighetene før overtagelse.

Dersom selger ikke utarbeider energiattest, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking §5(3).

Avtalt meglervederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fast provisjon kr. 50.000,- ved salg. For visninger er det avtalt 5 stk. inkludert, deretter kr. 2.250,- per visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Tillegg

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset Leinæs AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

ADVOKAT

Knut H. Leinaes
92 05 35 33
knut@leinaes.no

EIENDOMSMEGLER

Marius Strøm Grønn
45 40 40 09
marius@leinaes.no

Leinaes & Partners

Foretaksregistrert Org.nr: 980407551
Postboks 27, 3251 Larvik
Tlf: 33 13 52 50
www.leinaes.no

Prod. dato: 10.07.2020 kl. 14:26

	Andel	Tot. pris	Innskudd	Andel fellesgjeld	Finanskost	Drittskost	Felleskost	Avdrag pr mnd 3r etter avdragsfri periode
Hus 1	1	4 190 000	1 671 000	2 514 000	3 981	3 200	7 181	8 565
Hus 1	2	4 190 000	1 671 000	2 514 000	3 981	3 200	7 181	8 565
Hus 1	3	4 390 000	1 751 000	2 634 000	4 171	3 200	7 371	8 974
Hus 1	4	4 390 000	1 751 000	2 634 000	4 171	3 200	7 371	8 974
Hus 2	5	4 190 000	1 671 000	2 514 000	3 981	3 200	7 181	8 565
Hus 2	6	4 190 000	1 671 000	2 514 000	3 981	3 200	7 181	8 565
Hus 2	7	4 390 000	1 751 000	2 634 000	4 171	3 200	7 371	8 974
Hus 2	8	4 390 000	1 751 000	2 634 000	4 171	3 200	7 371	8 974

NB!! TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Borettslagets fellesgjeld

60 % finansiering av fellesgjeld

Nominell pt. rente er 1,9 %

20 års avdragsfrihet

20 års nedbetalingstid

FORELØPIGE ORDENSREGLER FOR GRELVELØKKA 15 og 17 BORETTSLAG

SIST ENDRET VED <10.06.2020>

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres <på angitte plasser eller en faktisk beskrivelse>.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

tot. Areal

Driftsbudsjett for Grevleløkka Brl

07.07.2020

KOSTNADER	Budsjet	
	2020	2021
5110 Vaktmesterlønn		
5115 Div. lønn		
5310 Styrehonorar	10 000	10 000
5410 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
6200 Energi	5 000	5 000
6360 Renhold, sanitærartikler m.m.		3 %
6500 Verktøy/Driftsmateriell		
6700 Revisjonshonorar	4 003	4 003
6710 Forvaltningshonorar	34 125	35 149
6800 Kontorrekvisita		
6900 Telefon/porto		
7510 Forsikringspremie	32 000	33 280
7710 Kommunale avgifter	93 060	96 782
Sikring felleskost	4 250	4 250
ANDRE DRIFTSUTGIFTER	5 500	5 500
7719 Org. mess. kostn.	1 500	1 500
7770 Bank gebyrer	1 000	1 000
7790 Andre avgifter	3 000	3 000
VEDLIKEHOLD	97 404	97 404
6600 Andel garasjekostnader		
6601 Vedlikehold Bygg	31 000	31 000
6602 Vedlikehold VVS	6 000	6 000
6603 Vedlikehold Elektro		
6604 Vedlikehold utvendig	12 500	12 500
6605 Vedlikehold heis		
6606 TV / Bredbånd	47 904	47 904
6610 Rep. og vedlikehold		
Fond / fremtidig vedlikehold	14 400	14 400

	Sum kostnader:	301 152	307 178
	Finanskostnader:	2 020	2 021
8110	Renter		
	Avdrag		
Sum finanskostnader			
	Budsjetterte kostnader:	301 152	307 178
Inntekter			
3610	Felleskostnader	307 178	307 200
3630	Andre inntekter		
8070	Renteinntekter		
	Sum inntekter:	307 178	307 200

Stipulert resultat	6 026	22
	Overskudd	Overskudd

Felleskostnadsøkning 2,00 %

Felleskostnader; Type	Antall	År 2020	År 2021
Type 1	8	3 200	3 200
TV/bredbånd inkludert	8	499	499
Sum felleskostnad	8	307 178	307 178

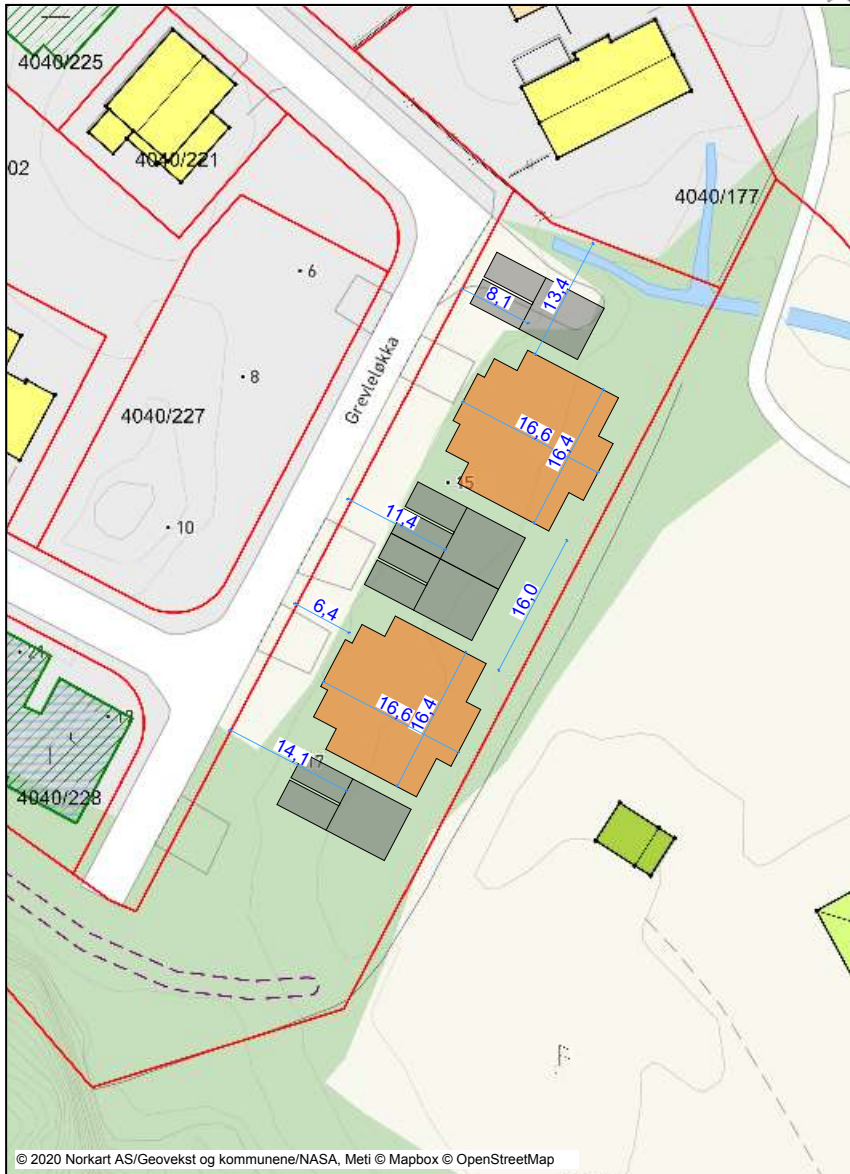


Grevløkka 15

Dato: 02.07.2020

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Leveransebeskrivelse for Grevløløkk 15 og 17, Stavern

Pr. 21/01-2020

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

I prinsippet er byggets form, konstruksjon, standard og kvalitet fastlagt. Da prosjektet fortsatt er i prosjekteringsfasen, er alle opplysninger i leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til uten forutgående varsel å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad.

Vindusplasseringen i den enkelte leilighet kan avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. den arkitektoniske og statiske utformingen av bygget.

Boligene vil bli oppført iht. tekniske forskrifter av 2017 (TEK 17).

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i treverk, elementer. Fasadeveggene utføres dels med bindingsverk.

Utvendig er veggene hovedsakelig kledd med trekledning og plater.

Balkonger blir oppsatt med utvendige synlige søyler. Rekkverk oppføres i stål og glass, i henhold til forskriftene. Balkongdekker er som en utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten. Balkongdekker er i ubehandlet i tett tekket dekke, med impregneret terrassedekke.

Innvendige vegger av stål-/trestendere og kledd med gipsplater. Mineralull i alle innvendige vegger. Leilighetsskillevegger er bygd som lydvegger, to vegger med luft mellom, dobbel gips på begge sider.

Himling spaklet og malt gips.

Yttertak utført i treverk "sandwich løsning". Utvendig isolasjon, fallkiler og topptekking.

Etasjehøyde i leilighetene er 2,50 m. Nedførede partier får fri høyde 2,25– 2,35 m.

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

Det blir montert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken med tilluft via spalteventiler i vinduer og/eller ventiler i fasade. Lydventiler kan bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig. Disse bygges i så fall noe ut fra innvendig veggflate.

Avtrekksvarmepumpe med Fancoil. (Innbygget viftekonvektorovn)

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten, bortsett fra enkelte fremføringer til lys og stikk under overskap på kjøkken og i boder, samt eventuelt andre nødvendige synlige kabelføringer langs lydvegger. Antall elektriske punkt iht. til NS 3931 (1984 utg.). Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Takpunkt monteres ikke. Det leveres utelampe på balkong/terrasse.

Det leveres 75 elektriske punkter.

Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tele og antenne) plasseres i bod eller i entré.

Inntaksskap med hovedsikring med målere plasseres utvendig til høyre for inngangs parti mot carport

Oppvarming

Det blir varmekabel på bad og vaskerom. Fancoil plasseres i stue/kjøkken.
Mulighet vannboren gulvvarme (tilvalg)

Gasspeis

Kan leveres som tilvalg.

Tegninger av tekniske anlegg

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av selger basert på hva som er hensiktsmessig og nødvendig. Vertikale føringsveier og sjakter, kan bli endret noe i plassering og størrelse når endelige tekniske tegninger er klare.

UTSTYR

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Sigdal type Uno-Hvit eller lignende. Benkeplate i laminatutførelse med avrundet kant. Det presiseres spesielt at plantegninger og tegninger i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av kjøkkeninnredningen som leveres som standard innredning. Egen kjøkkentegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør. Det leveres oppvaskbenk med stålbeslag, avtrekkshette over komfyr. Hvitevarer leveres fra Siemens.

Bad

Baderomsinnredning fra Vikingbad, type Mie hvit høyglans 90cm eller lignende. Egen baderomstegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet. Nedfelt servant, speil og opplegg for vaskemaskin (evt. i annet våtrom), Novodisc led lampe leveres som lyskilde. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, og det monteres dusjvegger, eller dusjhjørne. Badekar leveres ikke.

Dersom tørketrommel monteres på bad forutsettes det kondensløstørketrommel.

Garderobe

Skyvedørgarderobe i entre, garderobeinnredning hovedsoverom, og kombigarderobe i soverom 2.

Innvendige dører

Hvite dører med hvite karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvridere. Terrassedører leveres 2 stk sidehengslet og en heve/skyvedør.

Gulvlister/gerikter/taklister

I rom med eikeparkett leveres gulv-eikelister, ellers fabrikk malt/lakkert. Alle utførelser/gerikter rundt vinduer og dører leveres ferdig fabrikk malt/lakkert, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

Vinduer/vindusdører

2-lags energiglass. Leveres fabrikk malt/lakkert.

Hovedinngangsdør til leilighet

Hovedinngangsdør leveres i fabrikkmalt utførelse. FG-godkjent sikkerhetslås leveres.

Porttelefon

Det monteres et ringetablå ved hver hovedinngang.
Innvendig ved entrédør, monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

TV/radio

1 stk. tomt røropplegg for TV- og data for signal i vegg. Abonnement bestilles av kjøper/sameie.

Diverse utstyr

Brannslukningsutstyr i henhold til forskrifter.

FELLESAREAL**Inngangsforhold**

Hovedinngangen til leilighetene ligger i 1. etasje med innvendig trapp og heis som går til andre etasje. Det leveres flis på gulv i hovedinngangsparti i 1. etasje, gulvbelegg i trapp og gulv i andre etasje. Postkasser plasseres ved hovedinngang.

Heis

Løfteplattform leveres i type Motala 2000

Boder

I tillegg til bod eller skap inne i leiligheten får hver leilighet 1 stk. sportsbod i carport. Hver bod leveres med vegger av tre, og malt dør. Overflater leveres ubehandlet. Det blir lys og dobbeltstikk i bod. Samt tomt trekkerør for elbil legges inn i bod.

Utomhusarbeider

Fellesområdene utføres med asfalterte gårds plass, belysning, og felles uteområde. Det vil bli beplantning og grøntarealer. Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelige utforming og materialvalg.

Romskjema

Rom	Gulv	Innvendig lettvegg	Himling	Elektro	Annet
Gang	14 mm Boen eikeparkett en-stavs hvitglassert plank	Gips, sparklet, og malt.	Malt gips	Takpunkt med bryter. Dobbel stikkontakt på vegg.	
Stue/Kjøkken	14 mm Boen eikeparkett en-stavs hvitglassert plank	Gips, sparklet, og malt.	Malt gips	Lys under overskap. Stikkontakter etter gjeldene krav.	Se eget pkt. vedr. innredninger.
Bad	Det leveres keramiske fliser 30x60 cm. I dusjsonen leveres det 5x5 cm. Farge: lys grå, eller mørk grå.	Det leveres keramiske fliser 30x60 cm. Farge: lys grå, eller mørk grå.	Malt gips	I henhold til gjeldene krav	Se eget pkt. vedr. innredninger.
Hovedsoverom	14 mm Boen eikeparkett en-stavs hvitglassert plank	Gips, sparklet, og malt.	Malt gips	I henhold til gjeldene krav.	<i>Garderobe innredning i walk in.</i>
Øvrige soverom	14 mm Boen eikeparkett en-stavs hvitglassert plank	Gips, sparklet, og malt..	Malt gips	I henhold til gjeldene krav.	En meter kombigarderobe.

FORELØPIGE VEDTEKTER

for Grevleløkka Borettslag org. nr. xxx xxx xxx, vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grevleløkka 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.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(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 3-2.

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) Nekte 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
- 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.

(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 unødige ulemper 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

(1) 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 brukernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 besluttes 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. Varamedlemmer 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:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. 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,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. 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.

9-2 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 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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 8-4 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 framtreende 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.

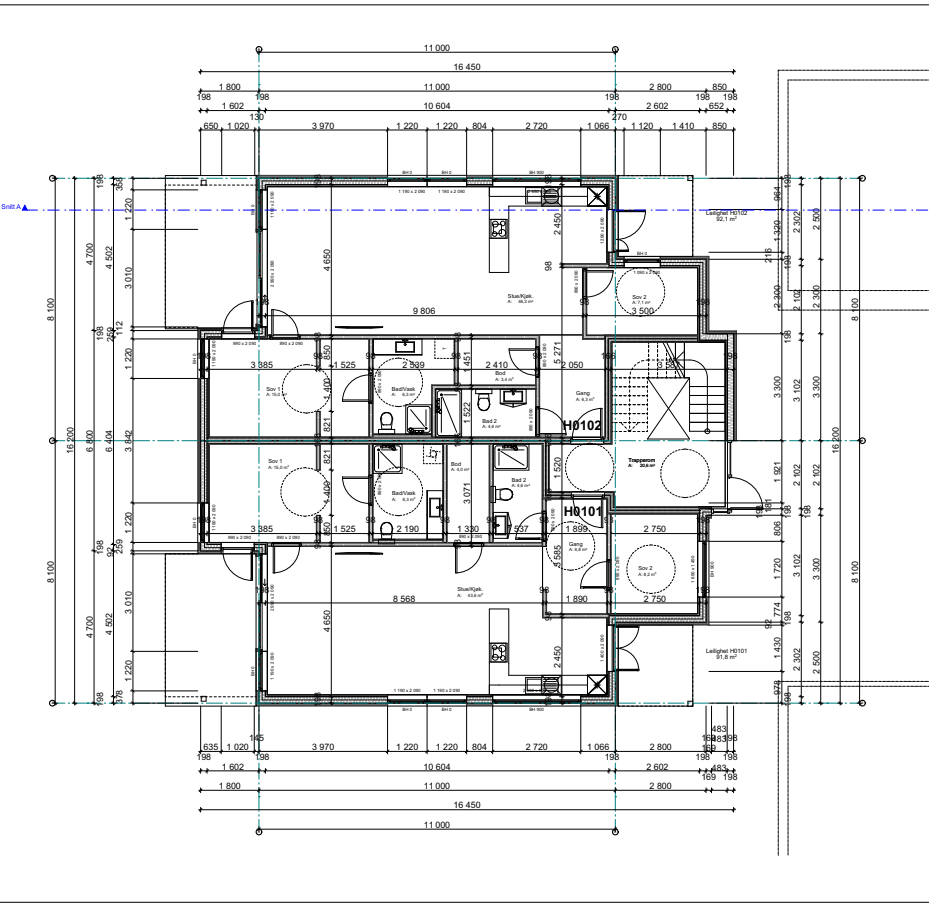
10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene


10-1 Vedtektsendringer

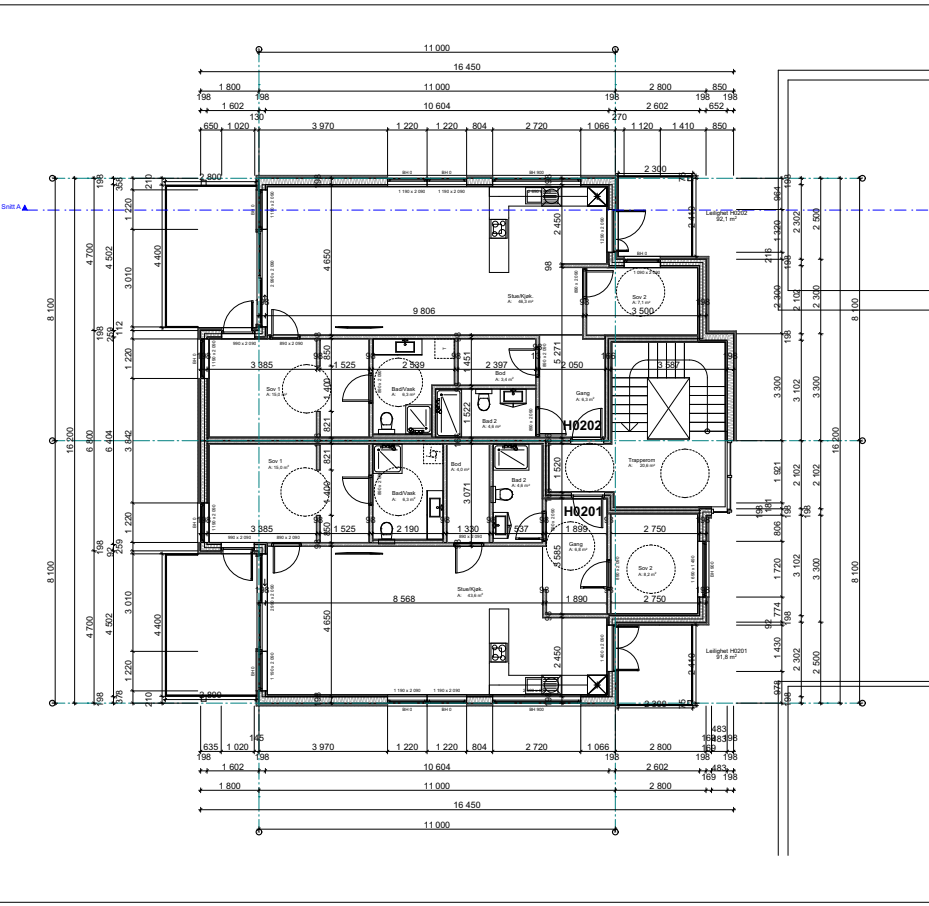
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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.



Tegningsnr. A22-101		Revisjon nr.																
Type tegning Firemannsbolig - plan 1. etasje																		
<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>																		
Nr. / Beskrivelse	Date	Sign. / Kontroll																
Lokalisering:																		
																		
<p>© Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</p>																		
Prosjektorganisasjon: ● ARK: PV arkitekter as																		
Ansvarlig: 3254 Lurvik 16 22 33 14 14 no post@pvarkitekter.no																		
Fase: Grunnlag for prosjektering																		
 PV arkitekter as Postboks 10 Fritzøe Brygge 3285 Lurvik Tlf: 33 14 14 40 post@pvarkitekter.no www.pvarkitekter.no																		
Tilordretter	Godkjent																	
Korsvikveien AS	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kontroll prosjekt</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll prosjekt		Sign.	Kontroll												
Kontroll prosjekt																		
Sign.	Kontroll																	
Prosjekt	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kontroll utførelse</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll utførelse		Sign.	Kontroll												
Kontroll utførelse																		
Sign.	Kontroll																	
Korsvikveien 6 & 8 Korsvikveien 6 & 8 3234 Sandefjord																		
Giv. / Rev. / Fastset.	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kontroll utførelse</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll utførelse		Sign.	Kontroll												
Kontroll utførelse																		
Sign.	Kontroll																	
111/152	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Kontroll utførelse</td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll utførelse		Sign.	Kontroll												
Kontroll utførelse																		
Sign.	Kontroll																	
Filnavn: 16.22 Korsvikveien.ph Dato: 23.11.2019 Målestokk: 1:100																		
Giv. / Rev. / Fastset.: 18.22 Tegningsnr.: A22-101 Type tegning: Firemannsbolig - plan 1. etasje																		



Tegningsnr. A22-102		Revisjon nr.																																								
Type tegning Firemannsbolig - plan 2. etasje																																										
<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>																																										
Nr. Basismåte	Date	Sign. / Kontroll																																								
Lokalisering:																																										
<p>© Alle rettigheter tilhører utsteder for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke</p>																																										
Prosjektorganisasjon: ● ARK: PV arkitekter as																																										
Annet: S. 3254 Lørvik 18.11.2019 14:14:40 post@pvarkitekter.no																																										
Fase: Grunnlag for prosjektering																																										
PV arkitekter as Postboks 10 Fritvase Brygge 3385 Lørvik Tlf: 33 34 14 40 post@pvarkitekter.no www.pvarkitekter.no																																										
Tilordretter	Godkjent																																									
Korsvikveien AS	<table border="1"> <tr> <td>Kontroll prosjekt</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>		Kontroll prosjekt		Sign.	Kontroll																																				
Kontroll prosjekt																																										
Sign.	Kontroll																																									
Prosjekt	<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>																																									
Korsvikveien 6 & 8 Korsvikveien 6 & 8 3234 Sandefjord																																										
<table border="1"> <tr> <td>Filnavn</td> <td>18.22 Korsvikveien.ph</td> </tr> <tr> <td>Dato</td> <td>23.11.2019</td> </tr> <tr> <td>Målestokk</td> <td>1:100</td> </tr> <tr> <td>Kontroll utførelse</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Sign.</td> <td>Kontroll</td> </tr> </table>			Filnavn	18.22 Korsvikveien.ph	Dato	23.11.2019	Målestokk	1:100	Kontroll utførelse		Sign.	Kontroll																														
Filnavn	18.22 Korsvikveien.ph																																									
Dato	23.11.2019																																									
Målestokk	1:100																																									
Kontroll utførelse																																										
Sign.	Kontroll																																									
Giv. /Biv. /Festlav.:	111/152																																									
Prosjekt nr.	18.22																																									
Tegningsnr.	A22-102																																									
Type tegning Firemannsbolig - plan 2. etasje																																										



KJØPSBEKREFTELSE

Hovedoppdragsnummer:	Mottatt dato/kl:
Adresse:	
Betegnelse:	
Leilighetsnummer:	Fast kjøpesum kr:

+ fellesgjeld og omkostninger ihht. opplysninger i prospekt. Kjøpesummen er fast ihht. pris-/oversiktliste og ikke gjenstand for indeksregulering.

Det er ikke tatt noen forbehold fra undertegnede vedrørende finansiering, salg av bolig etc. Boligen selges etter bustadsoppføringslova, j.f. lov av 13. juni 1997 nr. 43 - lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m. m., § 1.b.

FINANSIERINGSPLAN - Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital:	Kr
Lån (oppgi bank og saksbehandler):	Kr
Til sammen:	Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig. Kontanter Annet

Undertegnede er inneforstått med at jeg/vi med min/vår signatur på denne kjøpsbekreftelsen/tegningseskjemaet er bundet til denne handel. Undertegnede er kjent med at det ikke eksisterer angrefrist ved kjøp av fast eiendom/andel i borettslag.

NAVN 1:	PERSONNR:
NAVN 2:	PERSONNR:
ADR:	POSTNR/STED:
MOBIL 1:	MOBIL 2:
EPOST:	
STED.	DATO/KL:

UNDERSKRIFTER:

--	--

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE SOM KJØPER!

