LEINÆS
PARTNERS

GREVLETUNET - FIREMANNSBOLIG NORD

INNHOLD

04

Velkommen til GREVLETUNET - Firemannsbolig

06

Nøkkelinformasjon/Megler

22

Beliggenhet

24

Eiendommen

33

Tekniske dokumenter

64

GREVLETUNET - FIREMANNSBOLIG

Velkommen til Grevletunet - et spennende prosjekt rett ved et hyggelig parkområde i Stavern!

Tanken bak prosjektet er å bevare den lune og fine stemningen som er på tomten i dag. Her bor du i umiddelbar nærhet til Kyststien med flotte turområder, sjøen og badeplasser. Stavern sentrum ligger kun 1 km unna hvor du har det perfekte utgangspunkt for å bo i et rolig boligområde, men likevel sentralt.

Leilighetene vil fordele seg på to firemannsboliger, og får en god planløsning med 2 soverom, 2 bad, gjennomgående stue/kjøkken, samt walk in-closet til hovedsoverommet. I tillegg får du to terrasser - en på hver side av bygget - hvor du kan flytte deg etter solen. Leilighetene i 2. etasje får i tillegg en attraktiv takterrasse. Leilighetene blir romslige med ca. 94 kvm i boflate.

Det blir løfteplattform i hver bolig, slik at du slipper trapper dersom du ønsker en av leilighetene i 2. etasje.

Leilighetene blir organisert som et borettslag med 40% innskudd og 60% fellesgjeld. USBL blir forretningsfører for borettslaget.

GREVLETUNET - FIREMANNSBOLIG NORD

Pris fra	**2 156 000**
Fellesgjeld fra	**3 234 000**
Omkostninger	**22 932**
Totalpris fra	**5 412 932**
Fellesutgifter fra	**8 196 pr. mnd.**
P-rom fra	**88 m2**
Bruksareal fra	**93 m2**
Soverom	**2**
Bad	**2**
Eierform	**Borettslag**
Byggeår	**2023**

Knut H. Leinæs

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no

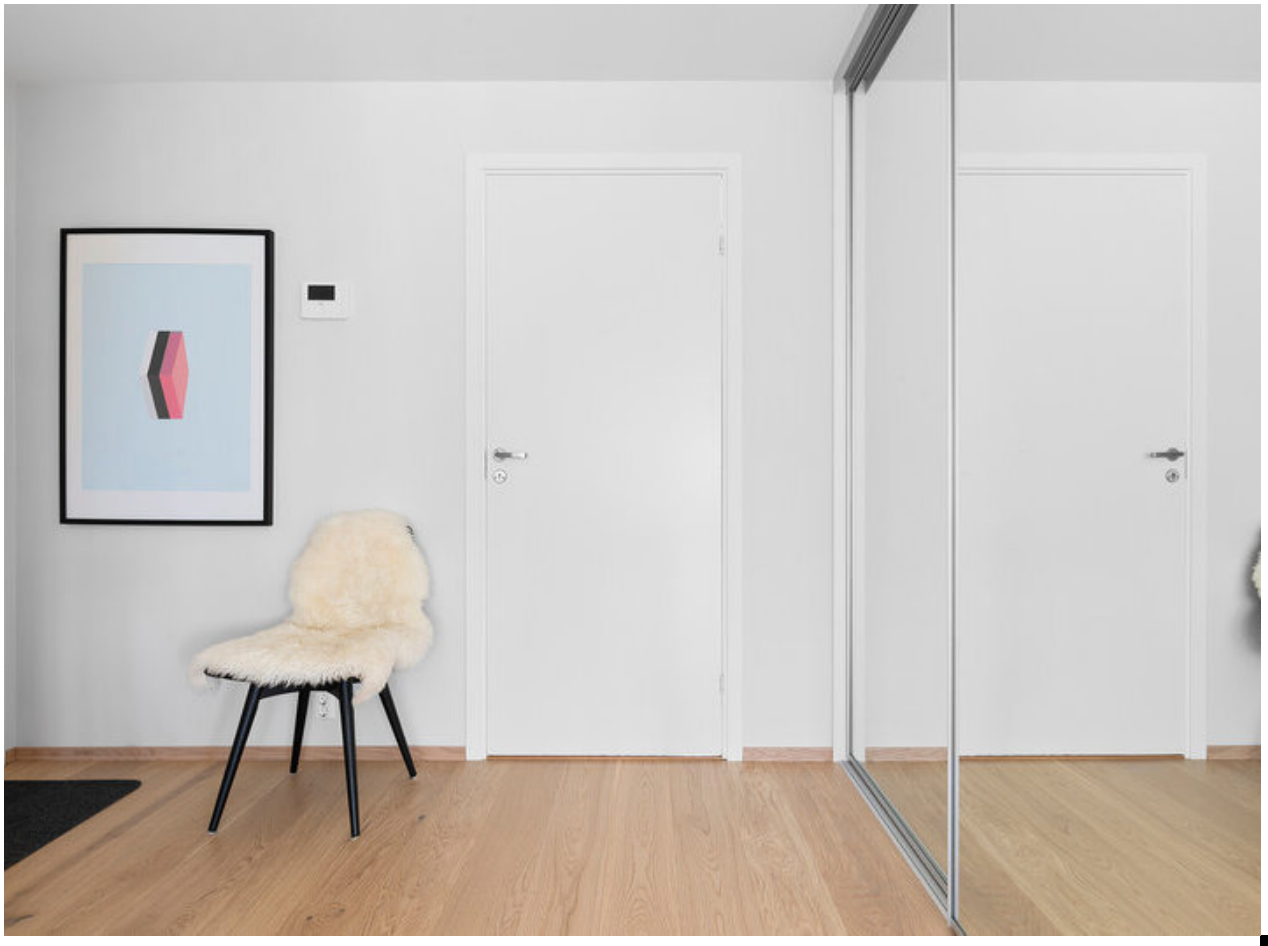
Martin Sundet

Eiendomsmegler MNEF

94 98 75 29 / martin@leinaes.no

LEINÆS & PARTNERS

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik



BYA: 236 m2
BYA Åpent overbygg: 31 m2

BYA Total: 267 m2

3. Loftsetasje 1:100

BRA: 93 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BRA: 94,3 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BYA: 236 m2
BYA Åpent overbygg: 31 m2

BYA Total: 267 m2

2. Hovedetasje 1:100

BRA: 93 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BRA: 94,3 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig område 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. Med koselige smågater med eldre trehusbebyggelse og en flott skjærgård er Stavern et populært sted å bo og feriere i. Fra eiendommen er det gangavstand til barne- og ungdomsskole, samt matbutikk og idrettsanlegg.

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 mindre 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.

For den aktive er det flotte turmuligheter i nærheten og den populær Kyststien kan anbefales. Den strekker seg fra Stavern via Naverfjorden og Nevlunghavn til Helgeroa. Deler av Kyststien er også fremkommelig med barnevogn.

En runde med diskgolf i Stavern kan anbefales. Banen, som ligger et steinkast unna, er godt opparbeidet i nyere tid hvor du finner flere hull i et trivelig skogs- og parkområde. Diskgolf har blitt en meget populær idrett i Norge og passer for hele familien.

En kort kjøretur unna finner man Larvik Golfklubb - en av Norges beste golfbaner. Her finnes det 2 golfbaner med henholdsvis 9 og 18 hull. Banen har internasjonal standard, er av høy kvalitet og er en av de banene med lengst spillesesong i landet.

EIENDOMMEN

Forventet fremdrift
Forventet innflytning 1. kvartal 2023 pr. utarbeidelsen av prospektet.

Eierform
Borettslag

Adkomst
Fra Stavern sentrum følger du Helgeroveien mot Helgeroa. Etter ca 1 km tar du til venstre ned på Grevleløkka. Leilighetene vil ligge nederst på boligfeltet.

Byggemåte og standard
Byggemåte
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i hovedsak av treverk. Fasadeveggene utføres med trekledning. Terrasser får impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse vil være i smijern. Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Mineralull i alle innevegger.

Standard
Gulv
Alle rom med unntak av bad leveres med leveres med 13 mm 1-stavs (190mm bred) eikeparkett som standard fra anerkjent leverandør. Det leveres keramiske fliser 30x60cm på gul i bad. I dusjsone leveres tilsvarende flis i mindre format på 10x10cm.

Vegger
På bad leveres keramiske fliser i 30x60cm. Alle andre rom blir sparklet og malt gips. Vegger leveres ferdig sparklet og malt i NCS 1102-Y10R (sommersne) og NCS 2903-Y30R (kalkgrå) som standard, Det er mulighet for å bestille andre farger som tilvalg.

Himlinger
Himlinger leveres som sparklet og malt gips i fargekode bomull hvit. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og i helt eller delvis nedforede gipshimlinger.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende standard..Benkeplate i laminat. Kjøkken leveres i den utstrekning som er vist på plantegninger. 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 platetopp med integrert ventilator. Hvitevarer leveres fra Siemens eller tilsvarende.

Bad/vaskerom
Det blir to bad i leilighetene med innredning fra Vikingbad, type Mie eller tilsvarende standard med heldekkende servart. På hovedbadet blir innredningen 90 cm bred, og 60 cm på gjestebadet. Det leveres speil på badene uten lys. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Badene får dusjarmatur montert på vegg. Det monteres dusjvegger eller dusjhjørne.

På hovedbadet blir det opplegg for vaskemaskin.

Oppvarming
Det blir lagt vannbåren gulvvarme i gang, stue og kjøkken. Det blir levert varmekabel på bad. Mulighet for vannboren gulvvarme og/eller varmefolie på soverom og innvendig bod. Det er i tillegg mulighet for gasspeis for leilighetene i 2. etasje som tilvalg etter nærmere avtale.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Dører
Malte, slette dører og karmer med fargekode NCS-farge S0502-Y. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvridere av stål. Slett hovedinngangsdør. Døren leveres i malt utførelse fra fabrikk.

Vinduer/vindusdører
Dører og vinduer i tre, energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk.

Gulvlister/gerikter/taklister
I rom med eikeparkett leveres gulvlister av eik, ellers fabrikkmalt. Alle utforinger/gerikter rundt vinduer og dører leveres fabrikkmalt, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

Diverse utstyr
Brannslokkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav

Elektrisk
Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, 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. NEK400:2018. Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Takpunkt kan monteres. Det leveres utelampe på balkong/terrasse. På bad leveres spotter.
Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tv/internett) plasseres i bod eller i entré.

Tekniske anlegg og fremføringer til disse blir ikke inntegnet på tegninger som omfattes av kjøpekontrakt. Endelig plassering av disse bestemmes av utbygger 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.

Leveranser utføres i henhold til teknisk forskrift TEK'17 som er gjeldende for dette prosjektet. Der ikke annet fremgår av kontrakt, beskrivelser eller tegninger, gjelder Norsk Standard normalkrav til toleranser for ferdige overflater i bygninger.

For nærmere beskrivelse av boligenes standard, se leveransebeskrivelse vedlagt i salgsoppgaven.

Areal
Primærrom: 88 kvm - 90,70 kvm, Bruksareal: 93 kvm - 94,30 kvm

Leilighetene mot nord:
Bruksareal: 93 m².
Primærrom: 88 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue/kjøkken, to soverom, to bad, samt gang.

Leilighetene mot syd:
Bruksareal: 94,3 m².
Primærrom: 90,7 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue/kjøkken, to soverom, to bad, samt gang.

Se prisliste vedlagt salgsoppgaven for arealer på hver leilighet.

Beregningene er foretatt av utbygger og er oppmålt etter tegninger. Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA) og er å betrakte som et omtrentlig areal. Størrelse på de enkelte rom kan avvike noe, slik at et rom kan bli større og et annet bli mindre. Det kan oppstå mindre avvik mellom teoretisk og virkelig areal. Bruksarealet (BRA) er arealet innenfor leilighetens omsluttede vegger inkl. eventuell innvendig bodareal. Utvendig bodareal er ikke medregnet. Arealet som er oppgitt på de enkelte rom er rommets netto gulvareal. Man kan derfor ikke summere rommenes nettoarealer og få frem bruksarealet.

Tomt / tomteareal
Tomten blir fellesareal for andelseierne i borettslaget. Eiendommen borettslaget bygges på har i dag et areal på ca. 7 mål. Denne vil fradeles før borettslaget overtar eiendommen. Det tas forbehold om nytt gårds- og bruksnummer, samt areal for tomten.

Leilighetenes utomhusarealer vil få asfaltert gårdsplass/biloppstillingsplass og i carport. Ferdigplen leveres på tomten. For øvrig arronderes tomten med stedlige masser. Dette vil bli ferdigstilt mot slutten av prosjektets fase. Utbygger tar forbehold om endelig utomhusleveranse.

Vi gjør oppmerksom på at utbygger ønsker å ta vare på flest mulig av de store trærne rundt bygningsmassen. Det er foreløpig uklart hvor mange og hvilke trær som vil bli felt i nær tilknytning til firemannsboligene.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass i carport til hver leilighet, samt en biloppstillingsplass foran carport. Det vil bli lagt opp trekkerør til carporten som gir mulighet for El-bil lader. Stikkontakt og utelys.

Boder
Hver leilighet får sportsbod i bakkant av parkeringsplassen sin. Det blir i tillegg en innvendig bod i leilighetene.

Internett / tv
Det vil bli tilrettelagt for tilknytning til TV/internett i boligene.

Ventilasjon
Balansert ventilasjon leveres i hver boenhet. Nibe 470-enhet eller tilsvarende i bod.

Lydventiler kan bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig. Disse bygger i så fall noe ut fra innvendig veggflate.

Tilvalg
Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev.

fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin leilighet gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Det vil bli utarbeidet en egen tilvalgsbrosjyre som viser hva man kan velge. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med kravene som fremkommer av gjeldende teknisk forskrift.

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til bustadoppføringslovas regler om endringer og tilleggsarbeid, jf. bustadoppføringslova. § 9 og § 42. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side.

Utenomhusarealer
Utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt etter overtakelse av leiligheten.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake deler av kjøpesummen.
Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer.

Borettslag
Leilighetene vil trolig inngå i Grevletunet BRL. Borettslaget vil foreløpig bestå av 8 andelsleiligheter. Det tas forbehold om antall andelsboliger som vil inngå i borettslaget.

Forretningsfører for borettslaget er 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 én 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.

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. Nominell rente er pt. 1,75 %.

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.

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

Utkast til driftsbudsjett og vedtekter for borettslaget følger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Velforening
Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlig myndighet krever det, kan selger etablere velforening eller lignende som kjøper og/eller eierseksjonssameiet skal være medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene.

Vedtekter / husordensregler
Utkast til vedtekter medfølger i prospektet. Disse skal vedtas/godkjennes av borettslaget på stiftelsesmøtet. Det tas forbehold om endringer.

Husordensregler vil bli etablert av sameiet/borettslaget v/styret.

Husdyrhold
Det blir ikke lagt opp til forbud mot dyrehold.

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 har 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.

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.

Alle leilighetene vil være forsikret gjennom fellespolise og dette er inkludert i fellesutgiftene. Kjøper tegner egen innbo og løsøreforsikring fra og med overtakelse.

Pengeheftelser
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 spesifikasjon av disse.

Vei/vann/avløp
Leilighetene blir tilknyttet offentlig vann og avløpsnett. Adkomst fra offentlig vei.

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 Skatteetaten ved spørsmål.

Reguleringsmessige forhold
Området omfattes av reguleringsplanen "Helgeroveien 99-101" og kommuneplanens arealdel. Området er i begge planene avsatt til boligbebyggelse.

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

Offentlige forbehold
Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Boplikt/konsesjon
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".

Omkostninger
Leilighetene i 1. etasje
2 156 000,- (NB: prisen er fast)
3 234 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 390 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
16 800,- (Etableringskostnad)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
5 000,- (Andelskapital)
172,- (Pantattest kjøper)
---
22 932,- (Omkostninger totalt)
---
5 412 932,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Leiligheten i 2. etasje
2 356 000,- (NB: prisen er fast)
3 534 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 890 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)
---
22 932,- (Omkostninger totalt)
---
5 912 932,- (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.

Estimerte felleskostnader
Fra kr. 8 196,- til kr. 8 660,- pr. mnd.

Av disse fellesutgiftene utgjør kr. 4 716 - 5 154,- finanskostnader og kr. 3 480 - 3 506,- driftsutgifter. Driftsutgifter inkluderer bl.a.: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/ bredbånd, løpende drift og vedlikehold av bygningen, o.a.

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2021. 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.

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.

Oppgjør
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av totalsummen ved kontraktsinngåelse og resterende av kjøpesummen før overtakelse.

Selger kan velge å stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 som sikkerhet for forskuddsinnbetalingen. Dette innebærer at utbygger kan disponere forskuddsinnbetalingen fra kjøper fra det tidspunkt garantien foreligger. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst på kjøper.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeid er utført. Dersom forfall på faktura er forut for overtakelse, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad.

Budgivning
- Alle kjøpsbekreftelser skal være skriftlige og skal leveres til megler
- Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn til finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson samt andel egenkapital.
- Budgiver er kjent med at selger står fritt til å godta

eller forkaste enhver kjøpsbekreftelse og er klar over at handelen er juridisk bindende for begge parter, dersom kjøpsbekreftelsen aksepteres av selger. Kjøpsbekreftelsen kan ikke trekkes tilbake dersom selger er gjort kjent med denne.

Garantier
Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, mm.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggearbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntrer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntrer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser
Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av avhendingslova. Selger kan velge å selge etter Bustadsoppføringslova.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet
Selger tar forbehold om kommunal godkjenning, samt salg av to leiligheter før endelig beslutning om bygging tas.

Dersom dette ikke oppnås står utbygger fritt til å annullere inngåtte kontrakter innen avtalt frist. Det tas forbehold om offentlig saksbehandling og godkjenning. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet. Dersom selger gjør forbeholdene, bortfaller kjøpekontrakten som er inngått mellom partene. Beløp som kjøper har innbetalt med tillegg av eventuelt opptjente renter utbetales til kjøper. Selger står fritt til på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/ forbeholdene ikke er oppfylt.

Salg av kontraktsposisjon
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.

Overtagelse
Antatt overtagelse 1. kvartal 2023 pr. utarbeidelsen av prospektet.

Dersom igangsettingstillatelse gis på et senere tidspunkt vil dette kunne føre til en utsettelse av overtagelsestidspunktet. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Hver kjøper vil ved overtagelse få overlevert FDV dokumentasjon

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m2. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest

og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

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. og ulovfestet entrepriserett.

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

Kjøpekontrakter
Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. bindende kjøpsbekreftelse/budskjema. Det gjøres oppmerksom på at Leinæs & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Budregler
Boligene selges til fast pris. Bindende kjøpsbekreftelse/budskjema inngås hos megler. 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. Merk at eierseksjonsloven ikke gir anledning til at mer enn to seksjoner eies av en og samme person.

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 andeler, samt endre forutsetninger på usolgte boliger, herunder endre priser. Selger forbeholder seg retten til på et senere tidspunkt å bygge ut eiendommen.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene i forbindelse med videre utbygging av området. Dersom utomhusarbeider ikke er fullført skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Det er avtalt at Megler holder tilbake deler av kontraktssummen inntil disse arbeidene er utført.

Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge finansieringsbevis. Kontraktsmøte avholdes innen rimelig tid etter aksept på kjøpstilbud.
Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i bindende kjøpsbekreftelse.

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 hos megler eller av entreprenør ved tidspunkt for møte om eventuelle endringsarbeider.

Alle perspektiver, modell, 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.

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte andeler og parkeringsplasser/boder.

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.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrifter. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundekontroll av begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Betalingsbetingelser
Kjøper skal innbetale 10 % av totalsummen ved kontraktsinngåelse som sikkerhet for betaling. Dette anses som deponering på klientkonto. Rentene på det deponerte beløpet tilfaller kjøper. 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 dekningssalg. 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 Bustad-oppføringslova 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.

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

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel
GREVLETUNET - Firemannsbolig nord, 3294, Stavern, Gnr. 4040 bnr. 153 i Larvik kommune

Eier
Helgeroveien 99 101 as v. Knut Inge Anvik Johansen

Oppdragsnummer
22-21-9084

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

TEKNISKE DOKUMENTER

Grevletunet bygg D1 & D2 - Romskjema standardleveranse

Rom	*Gulv*	*Vegg*	*Tak*	*Innredning*	*Diverse*
Gang	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0, bredde 190mm. Gulvlister i Eik.	Sparklet malt gips, farge NCS1102-Y10R, Sommersne.	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit. List overgang til vegg.	Slett inngangsdør. Leveres ikke garderobeskap som standard	Lyspunkt i tak. Porttelefon med monitor montert på vegg. Lysbrytere, stikkontakt i henhold til norm NEK 400. Vannbåren varme.
Stue	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0, bredde 190mm. Gulvlister i Eik.	Sparklet malt gips, farge NCS1102-Y10R, Sommersne.	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit. List overgang til vegg.		Takpunkt med bryter. Et uttak for TV/Data. Lysbrytere, stikkontakt i henhold til norm NEK 400. Vannbåren varme.
Kjøkken	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0, bredde 190mm. Gulvlister i Eik.	Sparklet malt gips, farge NCS1102-Y10R, Sommersne.	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit. List overgang til vegg.	Kjøkkeninnredning Drømmekjøkkenet, type Bistro hvit. Eksakt kjøkketegning og omfang utarbeides.	Integrerte hvitevarer Siemens eller tilsvarende. Platetopp med integrert Lysbrytere, stikkontakt i henhold til norm NEK 400. Vannbåren varme.
Bad 1	Alt 1: Uni Gelo Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 2: Uni Estanho Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 3: Uni Moka Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 4: Glade Cinza 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 5: Glade Branco 30x60cm/10x10cm dusjgulv	Alt 1: Uni Gelo Matt 30x60cm Alt 2: Uni Estanho Matt 30x60cm Alt 3: Uni Moka Matt 30x60cm Alt 4: Glade Cinza 30x60cm Alt 5: Glade Branco 30x60cm	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit.	Baderomsinnredning Vikingbad, type Mie eller tilsvarende standard med bredde 120cm med heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, det monteres dusjvegger eller dusjhjørne. Det leveres opplegg for vaskemaskin.	Led downligts i tak med dimmer. Brytere og stikkontakter i henhold til norm NEK 400. Dobbelstikk til vaskemaskin/tørketrommel hvor dette er tegnet. Varmekabel på gulv. Fordelingsskap på vegg,
Bad 2	Alt 1: Uni Gelo Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 2: Uni Estanho Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 3: Uni Moka Matt 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 4: Glade Cinza 30x60cm/10x10cm dusjgulv Alt 5: Glade Branco 30x60cm/10x10cm dusjgulv	Alt 1: Uni Gelo Matt 30x60cm Alt 2: Uni Estanho Matt 30x60cm Alt 3: Uni Moka Matt 30x60cm Alt 4: Glade Cinza 30x60cm Alt 5: Glade Branco 30x60cm	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit.	Baderomsinnredning Vikingbad, type Mie eller tilsvarende standard med bredde 80cm og heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, det monteres dusjvegger eller dusjhjørne.	Led downligts i tak med dimmer.Brytere og stikkontakter i henhold til norm NEK 400. Varmekabel på gulv.
Soverom I & II	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0, bredde 190mm. Slette gulvlisteri eik	Sparklet malt gips, farge NCS2903-Y30R, Kalkgrå.	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit. List overgang til vegg.	Leveres ikke garderobeskap som standard.	Takpunkt med bryter. Lysbrytere, stikkontakt i henhold til norm NEK 400.
Bod/teknisk rom	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0, bredde 190mm. Gulvlister i Eik.	Sparklet malt gips, farge NCS2903-Y30R, Kalkgrå.	Sparklet malt gips, farge Bomull hvit. List overgang til vegg.		Balansert ventilasjon. Nibe 470 (varmtvannstank og styring vannboren varme). Takpunkt med bryter. Lysbrytere, stikkontakt i henhold til norm NEK 400.
Balkong	Dekke i trykkimpregnert tre				Rekkverk smijern. Stikkontakt. Utvendig belysning.
Innerdør	Drammen Dørfabrikk, Type P1 Slett i standardfarge NCS S 0502-Y				
Takterrasse (a)	Dekke i trykkimpregnert tre				Rekkverk smijern. Stikkontakt. Utvendig belysning.
Carport	Asfaltdekke	Stenderverk kledd med kledning utvendig. Usiolert.			Stikkontakt og utelys. Tilrettelagt med trekkerør til elbilading.
Sportsbod carport	Betonggulv	Stenderverk kledd med kledning utvendig. Usiolert.			Stikkontakt og lys i tak.

Der hvor produktet er beskrevet kan tilsvarende fra annen leverandør leveres

(a) Gjelder leiligheter i 2.etg

LEVERANSEBESKRIVELSE
Grevletunet 4-mannsbolig

Denne leveransebeskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger har rett til å foreta endringer for å ivareta offentlige krav.

Illustrasjoner og tegningsmaterialet vil vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, kjøkkenløsning, hvitevarer, garderobeløsninger, trappeutførelser, fargevalg, tepper, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning, solavskjerming/markiser, lekeutstyr etc. Det presiseres spesielt at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Stiplet innredning og garderobeskap medfølger ikke i standardleveranse. Sjakter og VVS-føringer er ikke endelig dimensjonert. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter. Videre kan vindusplasseringen i den enkelte bolig avvike noe fra de generelle planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og så videre. Der produktnavn er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan selger/entreprenør bytte dette ut med tilsvarende produkt.

Boligene vil bli organisert som borettslag. Tiltakshaver er Helgeroveien 99-101 AS. Boligprosjektet bygges etter teknisk forskrift TEK 17.

Konstruksjon
Bygningen utføres med bærekonstruksjon i hovedsak av treverk. Fasadeveggene utføres med trekledning. Terrasser får impregnert terrassegulv. Utforming av rekkverk på terrasse vil være i smijern. Innvendige vegger utføres med stenderverk kledd med gipsplater. Mineralull i alle innevegger.

Standard innvendig behandling
Gulv: Det leveres keramiske fliser 30*60cm på gulv. I dusjsone leveres tilsvarende flis i mindre format, 10x10cm.
Alle øvrige rom med unntak av bad leveres med 13 mm 1-stavs (190mm bred) eikeparkett som standard fra anerkjent leverandør.

Vegger: På bad leveres keramiske fliser i 30*60cm. Alle andre rom blir sparklet og malt gips. Vegger leveres ferdig sparklet og malt i NCS 1102-Y10R (sommersne) og NCS 2903-Y30R (kalkgrå) som standard, Andre farger mot tillegg i pris.

Himlinger
Himlinger leveres som sparklet og malt gips i fargekode bomull hvit.
Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassinger og i helt eller delvis nedforede gipshimlinger.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende standard. Benkeplate i laminat. Kjøkken leveres i den utstrekning som er vist på plantegninger. 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 platetopp med integrert ventilator. Hvitevarer leveres fra Siemens eller tilsvarende.

Garderobe
Det leveres ikke garderobeskap som standard. Garderobeskap kan bestilles i forbindelse med tilvalgsprosessen.

Innvendige dører
Malte, slette dører og karmer med fargekode NCS-farge S0502-Y. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Stål dørvridere.

Takhøyde
Takhøyden er ca 2,50 meter i oppholdsrom, det må påregnes nedsenket himling, og noe innkassinger i forbindelse med tekniske føringer.

Bad
Bad1: Baderomsinnredning Vikingbad, type Mie eller tilsvarende standard med bredde 90cm og heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, det monteres dusjvegger eller dusjhjørne. Det leveres opplegg for vaskemaskin.

Bad2: Baderomsinnredning Vikingbad, type Mie eller tilsvarende standard med bredde 60cm og heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Dusjarmatur leveres montert på vegg, det monteres dusjvegger eller dusjhjørne.

Vinduer/vindusdører
Dører og vinduer i tre, energiglass i henhold til forskriftskrav. Vinduer leveres ferdig malt fra fabrikk.

Hovedinngangsdør
Slett hovedinngangsdør. Døren leveres i malt utførelse fra fabrikk. Farge besluttes på senere tidspunkt av utbygger.

Gulvlister/gerikter/taklister
I rom med eikeparkett leveres gulvlister av eik, ellers fabrikkmalt. Alle utforinger/gerikter rundt vinduer og dører leveres fabrikkmalt, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

Diverse utstyr
Brannslokkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav

TEKNISK ANLEGG

Ventilasjon

Balansert ventilasjon leveres i hver boenhet. Nibe 470-enhet eller tilsvarende i bod. Lydventiler kan bli montert i yttervegg der dette eventuelt er nødvendig. Disse bygger i så fall noe ut fra innvendig veggflate.

Elektrisk

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i boligen, 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. NEK400:2018. Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Takpunkt kan monteres. Det leveres utelampe på balkong/terrasse. På bad leveres spotter.
Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tv/internett) plasseres i bod eller i entré.

Oppvarming

Vannbåren varme i gang, stue og kjøkken. Det blir levert varmekabel på bad.
Mulighet for vannboren gulvvarme og/ eller varmefolie på soverom og innvendig bod.

Gasspeis

Kan leveres mot tillegg i pris til leiligheter i 2.etasje. Plassering avtales nærmere.

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.

Fiber

Det vil bli tilrettelagt for tilknytning til TV/internett i boligene.

Carport / Parkering

Det medfølger 1 parkeringsplass i carport og en biloppstillingsplass foran carport. Tilrettelagt med trekkerør til elbilading. Stikkontakt og utelys.

Sportsbod

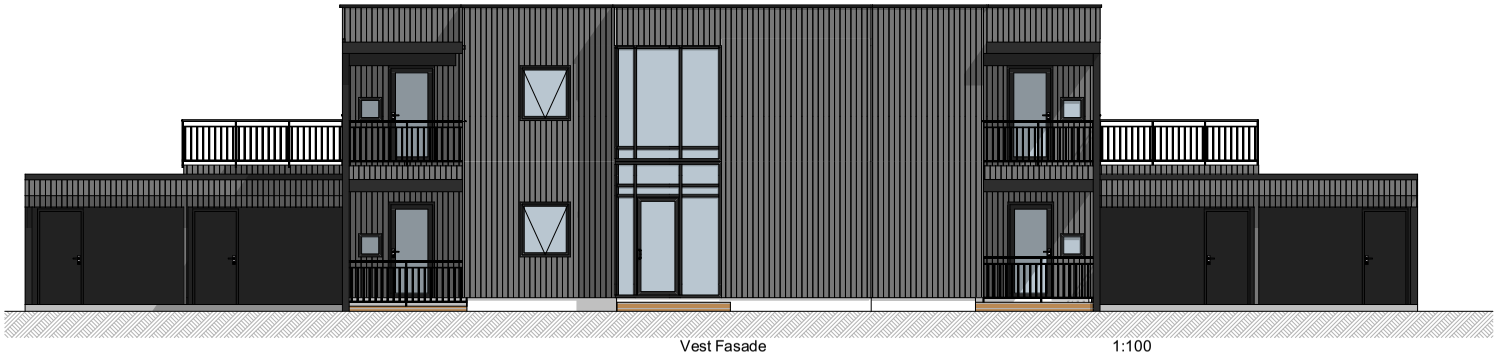
Plassert i bakkant av carport. Utvendig kledning, uisolert med egen inngang. Stikkontakt og lys i tak.

Utomhus

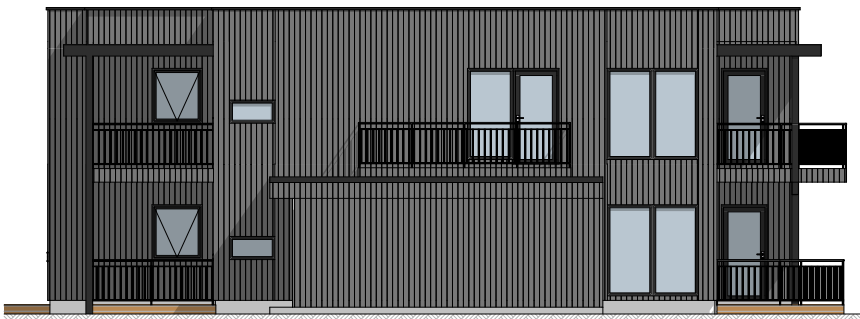
Gårdsplass/biloppstillingsplass og carport asfalteres. Ferdigplen leveres på tomten, for øvrig arronderes tomten med stedlige masser. Utbygger tar forbehold om endelig utomhus-leveranse.

Brunlanes Eiendom AS

30.11.2021



Vest Fasade 1:100



Syd Vest Fasade 1:100

Nord Fasade 1:100

Øst Fasade 1:100

Prosjekt:
Helgeroaveien 101

Klient:
Grevleelkka AS
Sanden 1
3264 Larvik
Tiltakshaver:
Grevleelkka AS
Sanden 1
3264 Larvik
Byggeadresse:
Helgeroaveien 101
3284 Stavern
Byggested:
Gnr. 4040 Bnr. 40 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegning:
Fasader Bygg

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdsbakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204765
epost: petter@mbr.as

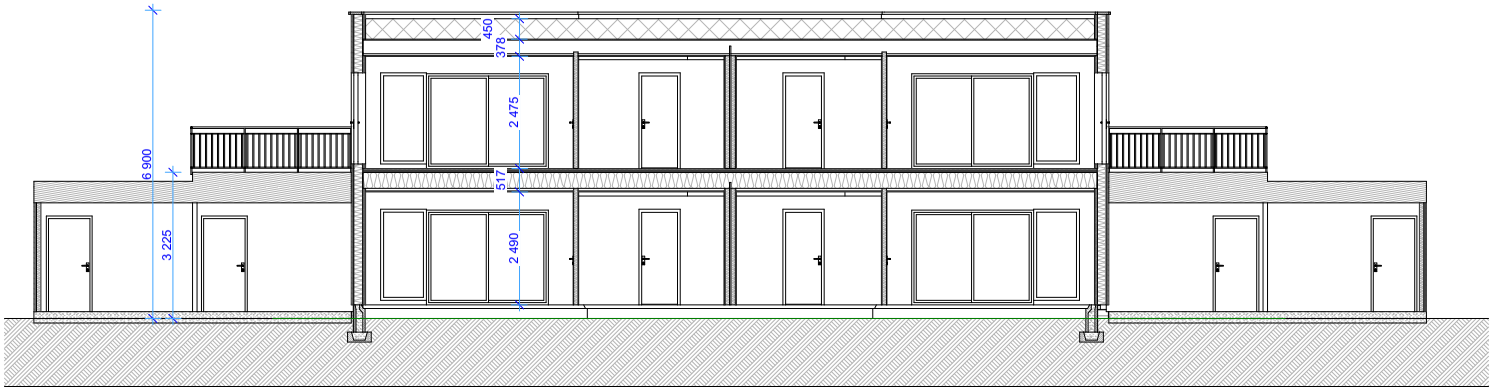
Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format:	**Utskriftsdato:**
A3 1:100	06.11.2021

Tegningsnr.:
2021-34 E-04

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.



A Snitt 1:100

Prosjekt:
Helgeroaveien 101

Klient:
Grevleøkka AS
Sanden 1
3264 Larvik
Tiltakshaver:
Grevleøkka AS
Sanden 1
3264 Larvik
Byggeadresse:
Helgeroaveien 101
3284 Stavern
Byggested:
Gnr. 4040 Bnr. 40 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegning:
Snitt Bygg

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdshakken 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204765
epost: petter@mbr.as

Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

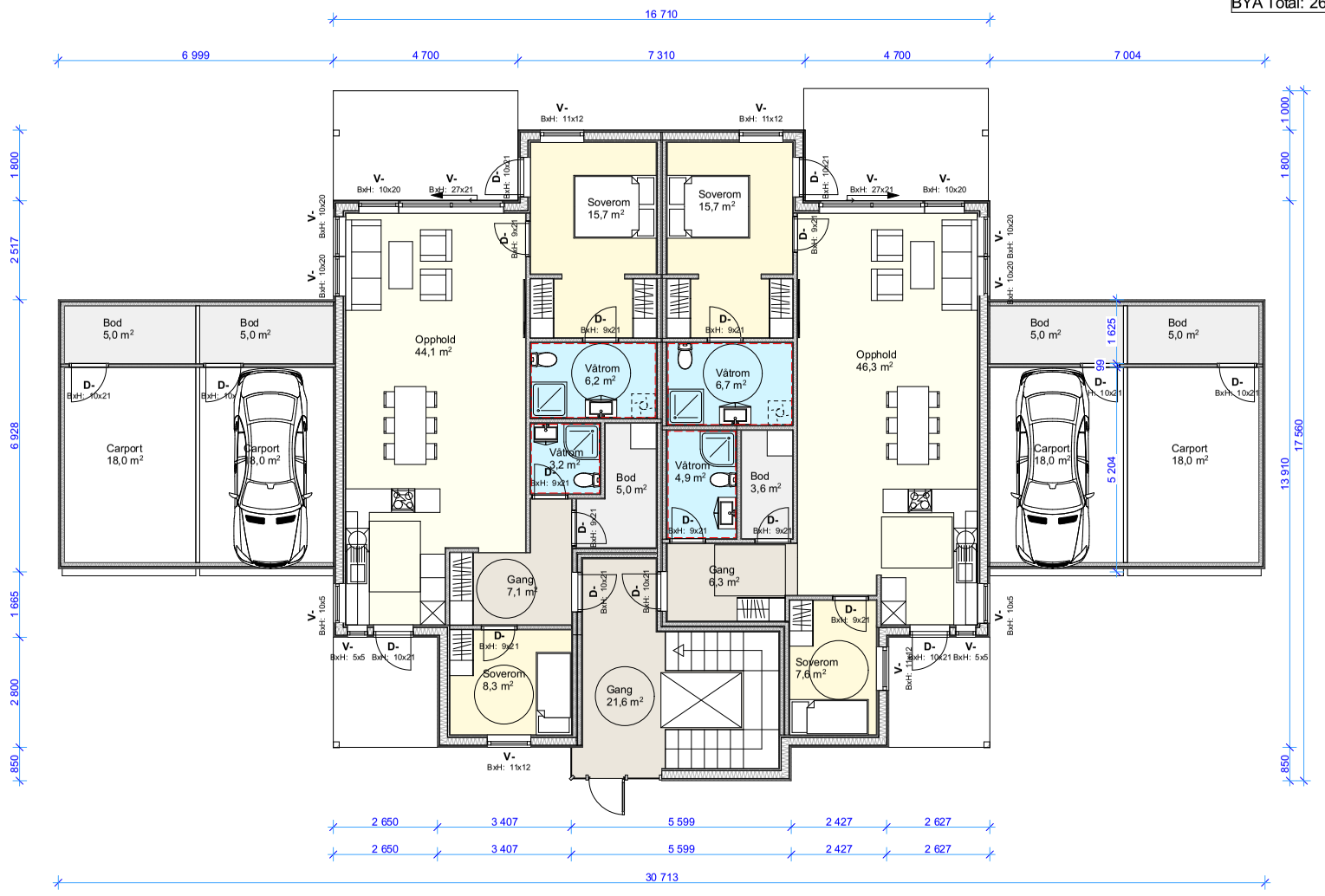
Format:	**Utskriftsdato:**
A3 1:100	06.11.2021

Tegningsnr.:
2021-34 E-03

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil Varen er betalt til fulle

BYA: 236 m2
BYA Åpent overbygg: 31 m2

BYA Total: 267 m2



2. Hovedetasje 1:100

BRA: 93 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BRA: 94,3 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

Prosjekt: Helgeroaveien 101

Klient:
Grevleelkka AS
Sanden 1
3264 Larvik

Tiltakshaver:
Grevleelkka AS
Sanden 1
3264 Larvik

Byggeadresse:
Helgeroaveien 101
3284 Stavern

Byggested:
Gnr. 40/40 Bnr. 40 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegning: Plan 1 etg

MATHISEN BYGGRÅDGIVING
Gårdshaklien 13, 3256 Larvik
Tlf: 90 20 67 85
epost: petter@mbras

Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

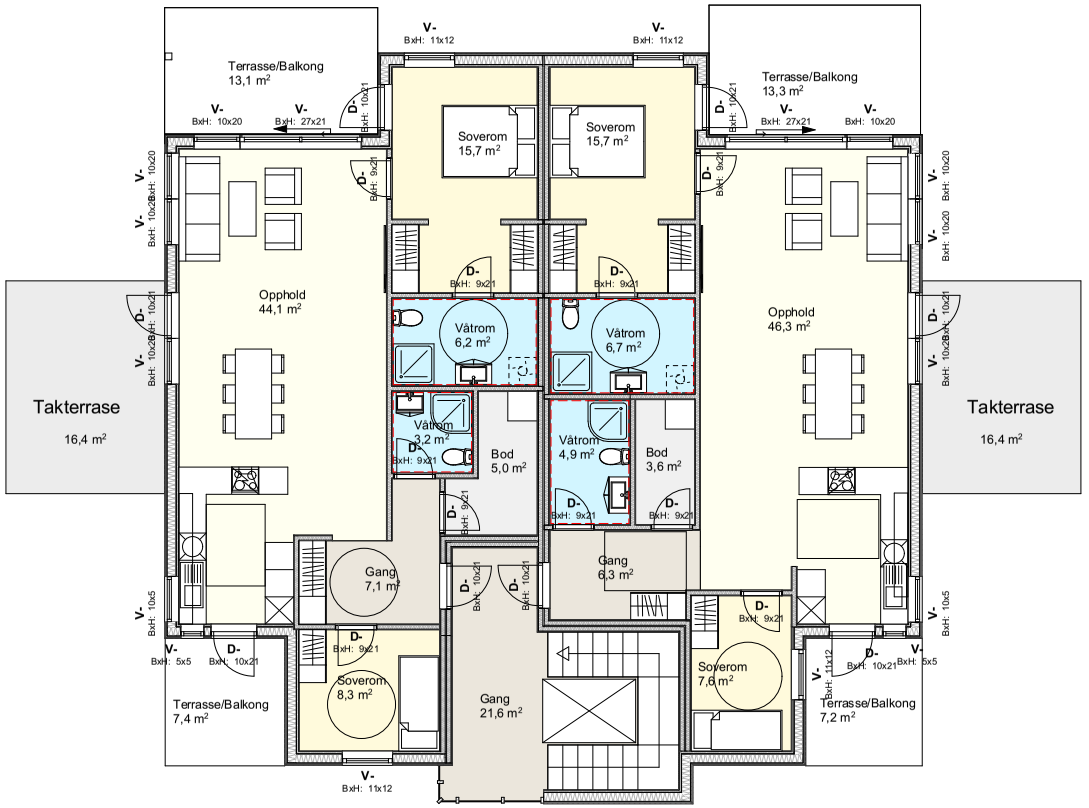
Format: A3 1:100
Utskriftsdato: 06.11.2021

Tegningsnr.: 2021-34 E-01

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til fulle.

BYA: 236 m2
BYA Åpent overbygg: 31 m2

BYA Total: 267 m2



3. Loftsetasje 1:100

BRA: 93 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

BRA: 94,3 m2
BRA Åpent overbygg: 14 m2

Produktet er Mathisen Byggrådgiving sin eiendom inntil varen er betalt til Bulle

Prosjekt:
Helgeroaveien 101

Klient:
Grevleakka AS
Sanden 1
3264 Larvik

Tiltakshaver:
Grevleakka AS
Sanden 1
3264 Larvik

Byggeadresse:
Helgeroaveien 101
3284 Stavern

Byggested:
Gnr. 4040 Bnr. 40 Snr. - Fnr. -
i Larvik kommune.

Tegning:
Plan 2 etg

MATHISEN
BYGGRÅDGIVING
Gårdshaklien 13, 3256 Larvik
Tlf: 90204705
epost: petter@mbr.as

Signatur: P.Mathisen

Arkitektonisk Prosjekterende:
Mathisen Byggrådgiving

Format:		**Utskriftsdato:**
A3	1:100	06.11.2021

Tegningsnr.:
2021-34 E-02

Tomteareal S2: 2200m²
Maks tillatt BYA: 55% x tomteareal = 1210m²
BYA: 903.3m²
Section 3
Section 4
Section 1
Section 5
Section 2
Tomteareal S4: 1900m²
Maks tillatt BYA: 55% x tomteareal = 1045m²
BYA: 797.5 m²
Tomteareal S3: 2000m²
Maks tillatt BYA: 50% x tomteareal = 1000m²
BYA: 918 m²
SP160
VL110
44157
44048
44163
16
29
040/40
4040/153
Hus-A
Hus-A1
Hus-B
Hus-C
6
Rev.
Dato
Beskrivelse
S
K
FORELØPIG TEGNING
point
Brunlanes Eiendom AS
Helgeroeveien 99-101
Stavern
1361
4040
40/153
A10a-001
1:500 /A3
Situasjonsplan
09.07.21
02.06.21
RA
BB

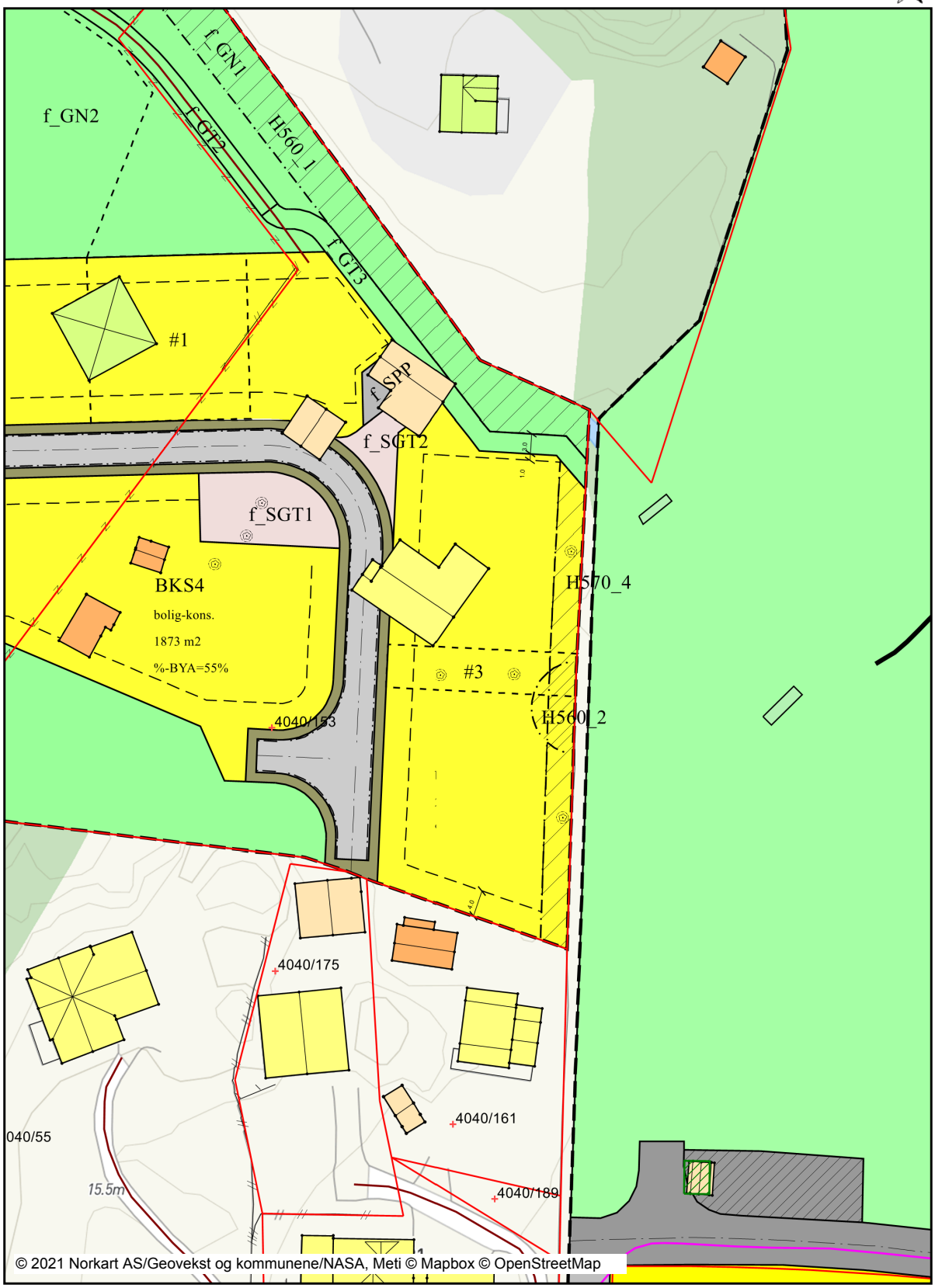
Budsjettforslag
Grevletunet Borettslag

		Budsjett
	INNTEKT	
3600	Driftskostnad	268 235
3600	Avsetning vedlikeholdsfond	19 200
3620	TV / Bredbånd	47 904
3650	Renter	473 760
	Sum inntekt	**809 099**
	KOSTNAD	
5300	Styrehonorar	-15 000
5400	Arb.avg styrehonorar	-2 115
6200	Energi, strøm	-8 000
6329	Komm. avg. renovasjon fast	-27 120
6329	Vann og avløp årsgebyr	-26 880
6329	Vann og avløp forbruk	-37 220
6390	Andre driftskostnader	-3 000
6391	Snømåking, strøing og gressklipping	-20 000
6550	Lyspærer, lysrør, sikringer	-1 000
6601	Vedlikehold	-30 000
6613	Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	-15 000
6663	Ventilasjon	-10 000
6700	Revisjonshonorar	-4 175
6710	Forretningsførerhonorar	-36 125
6951	TV/Bredbånd	-47 904
7500	Forsikringer	-25 600
7520	Sikring av felleskostnader	-6 000
7770	Betalingskostnader	-1 000
	Sum kostnad	**-316 139**
	Driftsresultat	**492 960**
	FINANSPOSTER	
8151	Renter lån	-473 760
	Netto finansposter	**-473 760**
	Årsresultat	**19 200**
8970	Overført til annen egenkapital	0
8976	Avsetning vedlikeholdsfond	19 200
	Sum overføringer	**19 200**
	DISPONIBLE MIDLER	
	Årsresultat	**19 200**
1395	Avsetning vedlikeholdsfond	-19 200
	Endring disponible midler	**0**

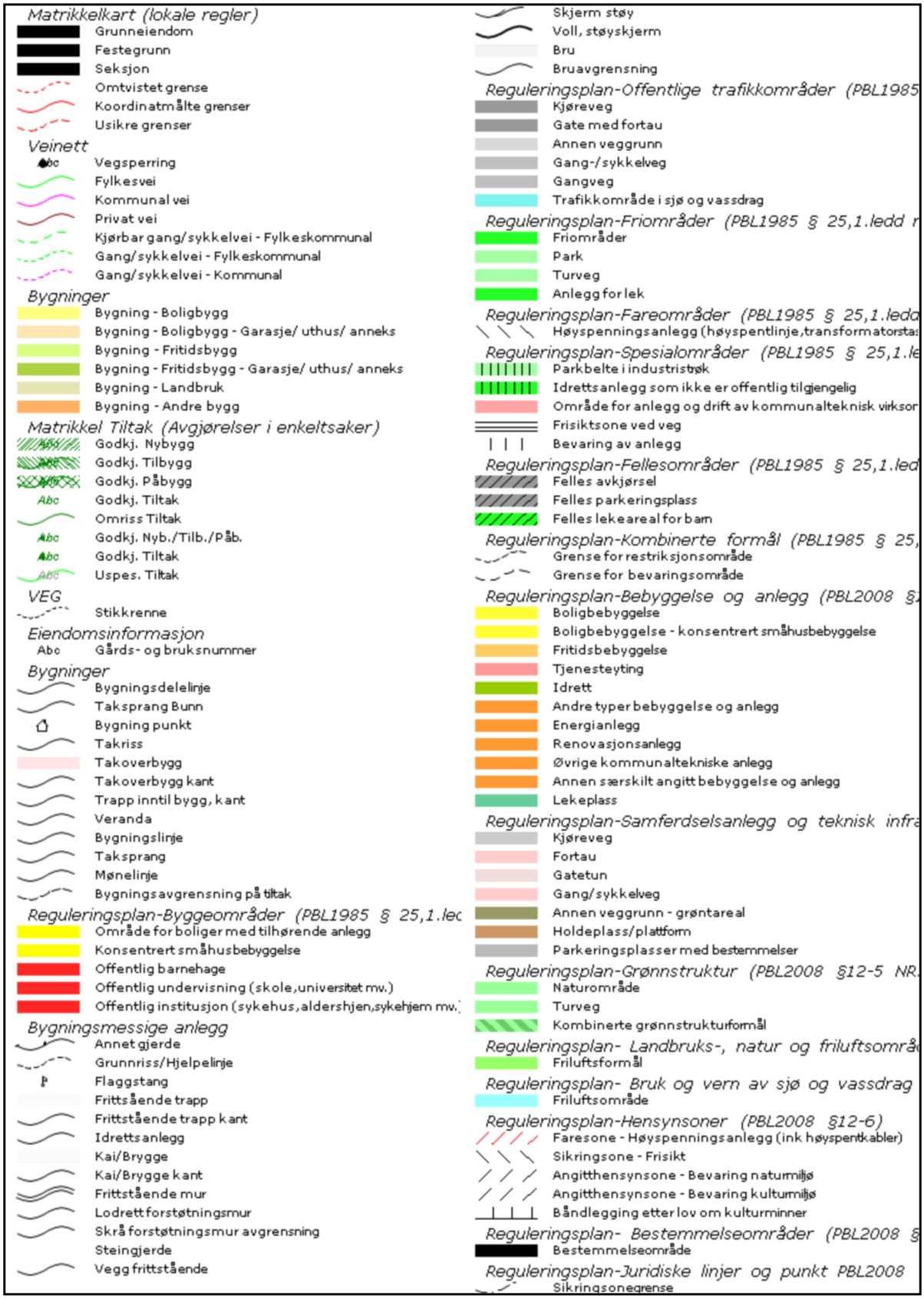
Dette er ett driftsbudsjett for normaldrift av borettslaget i ett år.
Budsjettet er utarbeidet av Usbl basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normaltall fra tilsvarende eiendommer som forvaltes av Usbl. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som tilfører borettslaget andre og/eller større kostnader.

Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.11.2021 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N

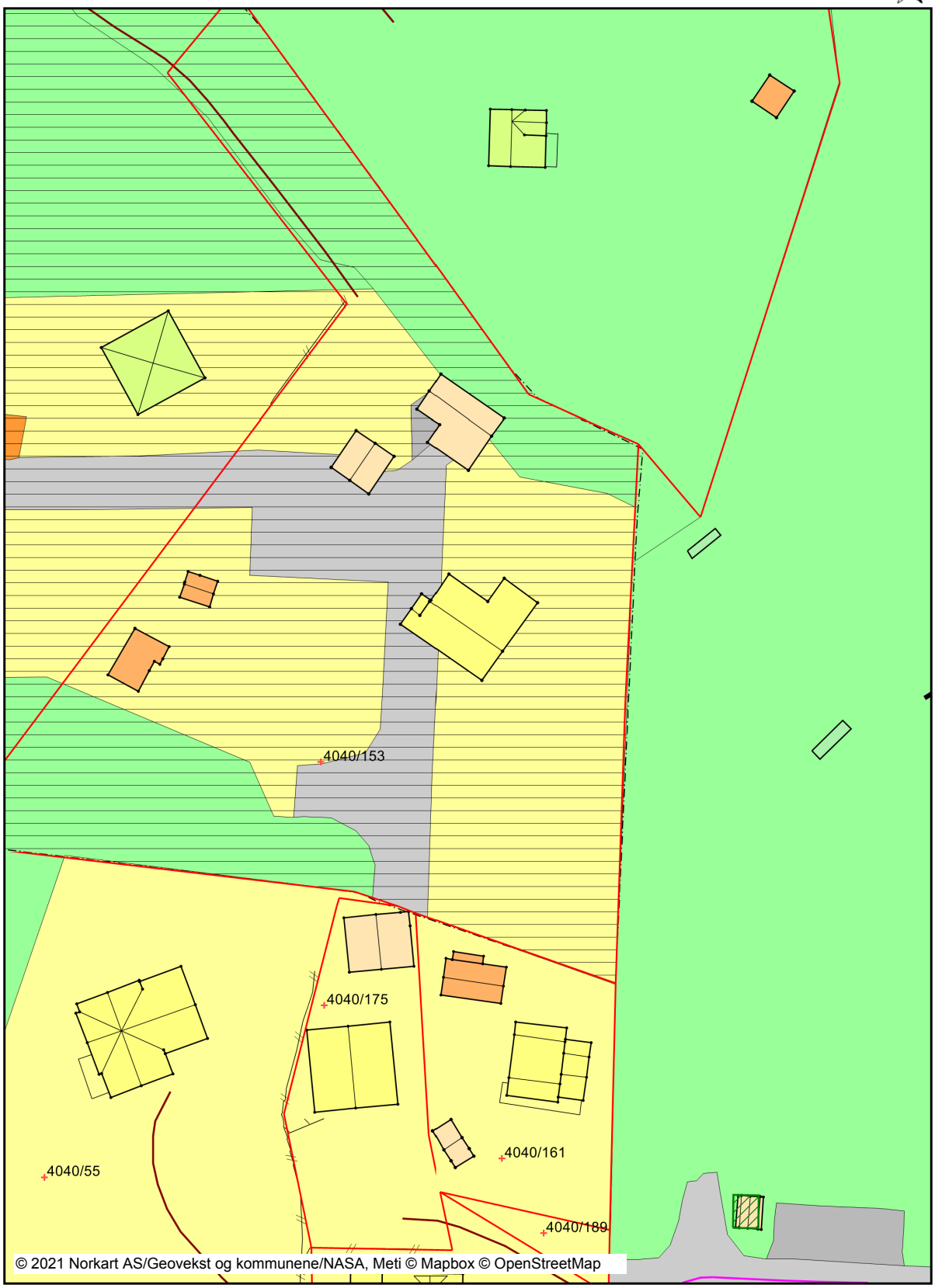


Tegnforklaring

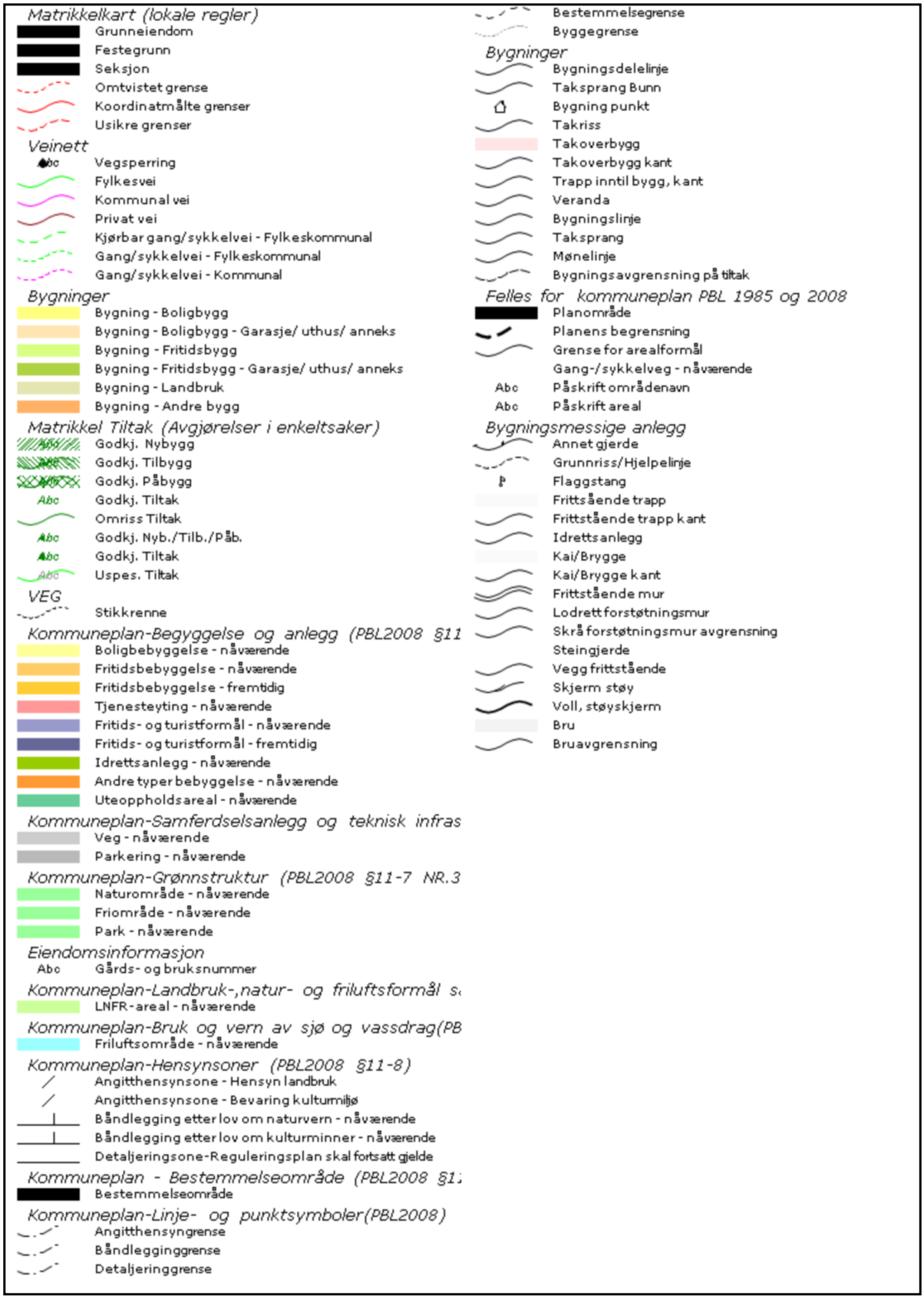


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 29.11.2021 Målestokk: 1:750 Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring



Megler:	Meglerhuset Leinæs AS Foretaksregisteret orgnr. 980407551MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Borettslag / Fellestomt
Oppdragsnr:	**XXXXXXXX**
Omsetningsnr:	**XXXXXXXX**

KJØPEKONTRAKT

Om rett til andel i borettslag med bruksrett til bolig under oppføring

Denne kjøpekontrakten regulerer forholdet mellom en utbygger som har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet og en forbruker om rett til ny andel under oppføring.

Avtalen mellom selger og kjøper er følgelig underlagt bestemmelsene i Lov av 13.06.1997 nr. 43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bolig m.m. (Bustadoppføringslova).

De rettighetene som er gitt forbruker i denne loven, kan ikke innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Mellom

Helgeroveien 99 101 AS Orgnr: 919445165

Postboks 11
3285 Larvik
Mob: XXXXX E-post: XXXXX

heretter kalt selgeren, og

NAVN
ADRESSE
MOB: E-post:

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet
Borettslag	
Adresse	Grevletunet - Firemannsbolig nord (endelig adresse vil foreligge senere) 3294 Stavern
Leilighetsnr	(Betegnelse av leiligheten frem til endelig andelsnummer/leilighetsnummer foreligger) (endelig betegnelse vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne andelen er en del av, har funnet sted)
Tomt	Gnr. 4040 Bnr. 153 Andel: i Larvik (gnr/bnr vil trolig endres i forbindelse med fradelingen)

Selger besørger hjemmelsoverføring til borettslaget.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som **"Andelen".**

Hjemmelshaver er Helgeroveien 99 101 AS

Prosjektet eies pt. av Helgeroveien 99-101 AS. Eier(e) vil etablere borettslaget. Prosjektet er planlagt oppført med 8 andeler.

Selger tar forbehold om minimum antall solgte enheter, se punkt 13. Selger har ensidig rett til å endre det totale antallet andeler samt de ikke solgte andelers størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer skulle medføre behov for endringer av vedtekter etc., er Kjøper forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte andelseier samt borettslagets styre plikter å medvirke til at slik ev. endring skal kunne skje.

Kjøper har ved gjennomgang av kjøpekontrakten gjort seg kjent med salgsoppgaven for Andelen, samt reguleringsplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Selger, som også innhenter kommunal godkjenning.

Dersom hjemmelen til Andelen p.t. ikke skulle være overført til Selger, innestår Selger for å ha rett til å forføye over Andelen iht. avtale med hjemmelshaver.

Boligene leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Helgeroveien 99-101 AS innestår for at borettslaget ikke vil ha noen uoppgjorte gjeldsforpliktelser ut over fellesgjelden og for at borettslaget ikke vil ha noe ansvar overfor utførende entreprenør eller andre relatert til byggeprosessen.

2. KJØPESUM (INNSKUDD + ANDELSKAPITAL) OG OMKOSTNINGER

Andelen overdras for en kjøpesum kr (INNSKUDD) heretter kalt **kjøpesummen.**

Kjøpesummen (vederlaget) omfatter i tillegg til Andelen også vederlag for eventuell biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Kjøpesummen er kun gjenstand for justeringer på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider ved skriftlig avtale mellom partene. Kjøperen kan ikke kreve å få utført endrings- eller tilleggsarbeid nedenfor som endrer kjøpesummen mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova §

9. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene. Avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene.

Alle endrings- og tilleggsarbeider avtales direkte mellom partene i separat avtale. Eventuelle tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto. Alle bestilte tillegg skal være oppgjort før overtagelse i tillegg til avtalt kjøpesum.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp,-
Kontraktssum	
Etableringskostnad	
Andelskapital	
Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk	480,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk	480,-
Pantattest kjøper	172,-
Totalt kr.	-

Innbetalingsplan	Beløp
10% forskudd ved signering av kjøpekontrakt/garantistillelse	
Restinnbetaling innen overtagelse	

Innskudd tilsvarer kontraktssummen i oppstillingen over. Samlet vederlag for andelen (kjøpesum + andel fellesgjeld) er kr. XXXXX,-

Andel fellesgjeld overtas av kjøper i tillegg til kjøpesummen, og betjenes av kjøper gjennom innbetaling av løpende fellesutgifter til borettslaget, og skal på registreringsdagen ikke være økt som følge av annet enn eventuelt påløpte og ikke betalte renter. På tidspunktet for inngåelsen av denne kontrakt er fellesgjelden etablert med avdragsfrihet i 20 år.

Dersom overtagelsesdagen og/eller registreringsdagen utsettes som følge av bestilte tilvalg eller andre forhold på kjøperens side, er kjøperen innforstått med at fellesgjelden vil kunne være økt som følge av påløpte renter i den mellomliggende periode.

Det bemerkes at andelseiere i borettslag ikke er personlig ansvarlig for fellesgjeld. Dersom andelseier sier opp og flytter er vedkommende fri fra ansvaret etter 6 mnd.

3. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

Meglerhuset Leinæs AS
Postboks 27
3251 Larvik, Tlf: 33 13 52 50, Epost: post@leinaes.no

Partene gir Megler ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt, og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til Megler.

Oppgjør for endringsarbeider/ tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto, og forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret dersom ikke annet er fastsatt i skriftlig avtale mellom partene.

Dersom det avtales at endrings-/tilleggsbestillinger skal betales ved levering, er Selger forpliktet til å stille forskuddsgaranti for beløpet, ref. bustadoppføringslova § 47. Dersom det avtales at tillegg/endringer skal bestilles hos underentreprenører/leverandører, foretas oppgjør etter overskjøting.

Ved betalingsmislighold har Kjøper ikke krav på overtakelse eller hjemmelsoverføring før betaling og medvirkning er ytt i samsvar med avtalen, jf. bustadoppføringslova § 55.

Før nøkkel til Andelen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til avtalen være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider. Eventuell forsinkelse ved tinglysing og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar. Skyldes forsinkelsen forhold på Selgers side, er det Selgers ansvar.

Utbetaling fra Megler til Selger skjer etter Kjøpers har overtatt Andelen og hjemmelen er overført fra hjemmelshaver til Kjøper.

For øvrig forutsettes for gjennomføring av oppgjør at;

- alle nødvendige dokumenter foreligger i underskrevet stand,
- tomten er fradelt,
- bygningen/Andelen er stiftet,
- alle veier og tekniske anlegg er ført frem til tomten,
- andelen er klar til overtagelse,
- det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Andelen,
- det foreligger garanti iht. bustadoppføringslova § 12,
- Selgers byggelånsbank har bekreftet at pant slettes for matrikkelenheten
- ev. pantedokumenter er tinglyst
- overtagelsesprotokoll signert av både Selger og Kjøper er mottatt av Megler

Leinæs & Partners gis fullmakt av begge partene til å foreta endelig oppgjør, registrere og slette heftelser, overføre hjemmel til kjøper og opprette og registrere andre dokumenter som har sammenheng med handelen.

Avtalte forskudd, sluttoppgjør, omkostninger og ev. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeglers klientkonto **15030714684** innen dato for overtagelse. Alle betalinger merkes med **22-21-XXXX (LEILIGHETSBETEGNELSE)**

Sluttoppgjøret (restsaldo etter betaling av forskudd) må overføres senest to virkedager før overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Når selger har oppfylt vilkåret om å stille forskuddsgaranti etter buofl § 47, godskrives selger renter av innestående forskuddsbetalinger på klientkonto, bortsett fra renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper. Overskrider rentebeløpet ½ rettsgebyr utbetales beløpet til den som til enhver tid har instruksjonsretten over pengene jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med mer enn 30 dager, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir selgeren rett til å heve.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Andelen før fullt oppgjør har funnet sted og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Andelen uten søksmål og dom, jf. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesum.

Selgeren har rett til å heve kontrakten og dekke sitt dokumenterte tap gjennom dekningssalg dersom kjøperen vesentlig misligholder betalingsbetingelsene eller øvrige forpliktelser etter denne kontrakt.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller sperret konto iht. bustadoppføringslovens «§ 49 Deponering av omtvista vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne avholdes. Selger er da forpliktet til å avholde overtagelse, og megler vil holde tilbake det omtvistede beløp på klientkonto (ev. sperret konto som partene i felles skap disponerer). Meglerforetak/bank vil i slike tilfeller kun foreta utbetaling iht. skriftlig enighet mellom partene eller rettskraftig dom.

Det tar vanligvis inntil 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt til oppgjør overfor selger foretas. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Kartverket har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at meglerforetaket må gjennomføre identitetskontroll av samtlige parter innen handelen kan gjennomføres.

Det er avtalt at kjøper skal betale 10 % forskudd ved kontraktsinngåelse.

Tomten overskjøtes til borettslaget senest ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Andel i borettslaget tinglyses på kjøper i forbindelse med overtagelse. Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl § 12, og eventuelt forskuddsgaranti etter buofl § 47.

4. GARANTI

Selger vil stille garanti for oppfyllelse av denne kjøpekontrakten i henhold til bustadoppføringslova § 12. Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge.

Selger har tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, se denne kontrakt § 13. Garantier vil bli stillet så snart forbeholdene er falt bort/hevet og kjøper er varslet om dette. Garanti skal uansett stilles før byggestart.

Garantien stilles særskilt overfor kjøper av den enkelte andel eller i form av samlegaranti til borettslaget. Ved bruk av samlegaranti skal garantibeløpet gjeldende for den enkelte seksjon/kjøper angis. Frem til garanti er stillet kan kjøper holder tilbake hele vederlaget.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse. Garantisummen skal regnes på grunnlag av kjøpesum inkludert andel fellesgjeld. Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

Selger må stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å kunne disponere over innbetalt forskudd.

Dersom det ikke er reklamert ved utløpet av garantiperioden eller de reklamerte forhold er tilfredsstillende utbedret, bortfaller garantien automatisk på dato etter at garantitiden er utløpt.

Kjøper skal senest 14 dager etter signering av denne kjøpekontrakten, stille sikkerhet i form av tilfredsstillende finansieringsbekreftelse fra bank eller annen finansieringsinstitusjon for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter avtalen med et beløp lik kontraktssummen. Det skal ved fastsettelsen av den sikkerhet Kjøperen stiller, tas hensyn til avtalt delinnbetaling/ forskuddsbetaling. Finansieringsbekreftelsen må ha varighet frem til faktisk overtakelse.

Dersom finansieringsbekreftelse ikke fremlegges innen fristen, kan Selger heve kontrakten. Dersom Selger velger å heve kontrakten på dette grunnlaget, skal ev. delinnbetaling tilbakebetales. Det gjøres imidlertid særskilt oppmerksom på at finansieringsbekreftelse ikke er et gyldighetsvilkår; herunder kan Selger velge å forholde seg til den inngåtte avtalen uten hensyn til om finansieringsbekreftelse fremlegges eller ikke.

5. HEFTELSER

Utskrift av grunnboken for borettslagets eiendom er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Selve borettslagets eiendom:	Det er pengeheftelser både for fellesgjeld og andelseiernes innskudd.
Andelen:	Andelen overdras fri for pengeheftelser

Pengeheftelser som ikke skal følge med andelen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser tilknyttet andelen av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som pantattesten viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører andelen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri panteheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift tilknyttet andelen/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

Selger kan tinglyse rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter og bestemmelser pålagt av det offentlige.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter ev. tinglyste rettigheter/servitutter.

6. TINGLYSING/SIKKERHET

På andelen hefter en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10% for hele prosjektet. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst hjemmel til andelen.

Selger utsteder hjemmelsdokument på andel til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger.

Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre andelsnummer på skjøte når dette foreligger.

All tinglysing av dokumenter på andelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest mulig overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

7. ANDELEN

Selgeren skal levere andelen, og eventuelle arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr m.v. som følger prospektet. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet nedenfor.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at andelen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

Dersom kjøperen krever endringer eller tilleggsarbeider, skal selgeren komme med en skriftlig redegjørelse for hva dette vil medføre av økte kostnader og endringer av tidsbruk. Endringer og tilleggsarbeider som skal utføres på bygget, skal avtales skriftlig med angivelse av tilleggsvederlag samt endrede tidsfrister.

Tilvalg avtales direkte med utbygger. Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. bustadoppføringslova § 11.

Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 prosent jf. bustadoppføringslova § 9.

Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. i henhold til bustadoppføringslova § 44. Selger har videre rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris, under forutsetning av at dette ikke reduserer Andelens kvalitet. Endringer som nevnt skal, så langt det er praktisk mulig informeres om til kjøper.

8. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Andelen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. foreløpige utomhusplan.

Partene er innforstått med at tomtearealet ikke er nøyaktig oppmålt.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig, informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres Andelen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til Andelen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av Andelen.

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av Andelen, aksepterer partene at 3 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom annet beløp ikke er avtalt. Renter tilfaller selger.

Ev. gjenstående arbeid skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 11 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

9. FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Andelen kan påregnes klar til overtakelse ca. DD.MM.ÅÅÅÅ etter igangsatt byggestart.

Selger skal sende en skriftlig orientering til Kjøper om ca. forventet tidspunkt for overtakelse av Andelen ca. 3 måneder før forventet overlevering samt ved enhver vesentlig endring i tidligere angitte tidspunkt for forventet overlevering av Andelen.

Selger skal videre sende skriftlig orientering til styret i boligborettslaget om tidspunkt for overtakelse av bygningsmessige fellesarealer, samt orientere om framdriften av arbeidet med utomhusarealene.

Selger skal innkalle Kjøper til ferdigbefaring som vii bli avholdt 1 - 6 uker før overtakelse. På ferdigbefaringen skal partene kontrollere Andelen og søke og avdekke eventuelle feil og mangler som i hovedsak skal søkes utbedret før overtakelse.

Selger skal videre innkalle styret til ferdigbefaring av fellesarealene som også vil bli avholdt 1 - 6 uker før overtakelse.

Dersom Selger oversitter avtalte tidsfrister, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Ved forsinkelse beregnes dagmulkt med 0,75 promille av kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Andelen er klar for overlevering.

Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18. For øvrig vises til det bustadsoppføringslovens kapittel III.

Dagmulkt eller erstatning kan settes ned dersom det vii virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger ikke er herre over, kan Kjøper av den grunn ikke kreve dagmulkt eller erstatning og heller ikke heve kjøpet eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer i hele prosjektet/omradet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder sa lenge byggearbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette matte påføre Andelen/området, skal Selger snarest utbedre. Kjøper må påregne ulemper i form av støv, støy mv., så lenge arbeidene pågår.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av Andelen gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Den endelige overtagelsesdatoen er bindende og dagmulktutløsende.

Selger skal sørge for ferdigattest. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere Andelen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele Andelen leveres ledig for kjøper.

Kjøper skal overta Andelen ved overtakelsesforretning. Overtakelsesforretning skal foretas ved en felles befaring av Andelen hvor begge parter deltar. Selger skal sørge for at det føres protokoll over befaringen som skal undertegnes av partene. Selger vil innkalle til overtakelsesforretning med minst syv dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15.

Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Kjøper har ikke rett til å overta Andelen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 5, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at Andelen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta Andelen jf bufl. §15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Meglers klientkonto inntil Andelen kan overtas.

Risikoen for Andelen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av Andelen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet Andelen kunne vært overtatt.

Når risikoen for Andelen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Endelig overtakelsestidspunkt fastsettes av Selger.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Andelen. Kjøperen er forpliktet til, under besiktigelsen, å påpeke synlige feil eller mangler. Selgeren forplikter seg til å utbedre alle kjente feil eller mangler innen rimelig tid.

Kjøperen kan kun nekte overtagelse dersom Andelen på overtagelsestidspunktet lider av mangler som gir rimelig grunn til å nekte jf. bustadoppføringslova § 15 tredje ledd.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Andelens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende mangler eller ikke møter til overtakelsesforretning, til tross for forsvarlig varsling, anses Andelen som godkjent.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger eller den Selger utpeker føre protokoll. Protokollen skal underskrives av begge parter. Partene skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. I tillegg skal ett eksemplar overleveres Megler. Dette kan også gjøres elektronisk.

Dersom partene blir enige om ny overtagelsesdato, skal dette meldes skriftlig fra begge parter til Megler senest 7 dager før ny overtagelsesdato.

Overtakelse baserer seg på prinsippet om ytelse mot ytelse. Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Andelen ved avsluttet overtakelsesforretning, såfremt kjøpesum, omkostninger og ev. tilleggsvederlag er bekreftet innbetalt. Manglende bekreftelse fra Megler på fullt innbetalt oppgjør gir Selger rett til å holde tilbake overlevering av nøkler inntil slik bekreftelse foreligger, eller inntil det foreligger dokumentasjon/garanti på fullt oppgjør som Selger aksepterer.

Andelen er Selgers risiko frem til overlevering. Risikoen går over på Kjøper ved gjennomført overtakelsesforretning. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne fatt overta bruken.

Når risikoen for Andelen er gått over på Kjøper, plikter Kjøper likevel å gjøre opp etter denne kontrakt, selv om Andelen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Kjøper ikke svarer for.

Kjøper svarer fra overtagelsen for Andelens utgifter, herunder alle felleskostnader, og har rett til eventuelle inntekter.

Ved overtagelsen skal Andelen av Selger leveres i ryddet stand. Det er ikke krav om at Selger skal ha foretatt vask av Andelen. Selgers totalentreprenør sørger for byggrengjøring som omfatter rydding og grovrengjøring, men ikke rundvask.

Dersom det oppstår tvist mellom partene om hvorvidt Andelen er tilstrekkelig ryddet/grovrengjort ved overtagelsen, er partene enig om at en slik tvist skal kunne avgjøres med bindende virkning av Megler etter forutgående befaring av Andelen. Krav om slik befaring må være meddelt Megler før innflytning og senest 24 timer etter overtagelsen. I motsatt fall er kravet tapt.

Synlige feil og skader på Andelen; herunder eksempelvis men ikke uttømmende, på vindusruter, gulv, vegger, dører, andre overflater samt porselen og annet utstyr, kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelsen.

Overtakelse av fellesarealer/utomhusarealer skal gjennomføres med borettslagets styre, og overtakelse av Andelen skal skje uavhengig av dette.

Ferdigstillelse og overlevering av slike arealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytning av Andelen. Dette skal ikke regnes som en mangel eller forsinkelse ved Selgers ytelse i henhold til denne kontrakt, og gir derfor ikke Kjøper rett til å gjøre mislighetsbeføyelser gjeldende; herunder kan overtakelse ikke nektes på dette grunnlag.

Selger kan foreta trinnvis opparbeidelse av fellesarealene/utomhusarealene dersom årstid og andre forhold tilsier dette. Selger forplikter seg dog til å utføre arbeidene innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift. Arbeidene skal utføres på en måte som er til minst mulig ulempe for kjøperne, og fellesarealene skal hele tiden være i en slik stand at kjøperne uten nevneverdige ulemper kommer til og fra bygningen.

Ved overlevering av fellesarealer og utomhusanlegg til borettslaget, skal det føres protokoll på tilsvarende måte som for seksjonene/Andelene. Mangler, gjenstående arbeider samt fremdrift og ferdigstillelse skal protokolleres.

Hver av partene kan kreve at det avholdes besiktigelse/kontrollbefaring av Andelen om lag ett år etter overtakelsen. Ved slik eventuell besiktigelse skal det føres og underskrives protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Ved denne besiktigelsen plikter Kjøper å påvise de mangler som matte ha oppstått i perioden og som han mener kan tilbakeføres til Selgerens ansvar. Melder ikke Kjøperen ved ettårs-besiktigelsen fra om mangel som han har oppdaget, eller som han burde ha oppdaget ved vanlig aktsom besiktigelse, kan han ikke senere påberope seg dem.

10. ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå Andelen. Kjøper skal bemerke forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 7 ovenfor gjelder også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Andelen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

11. KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom andelen har mangel eller selgeren ikke overleverer andelen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen. Vesentlig forsinkelse anses inntrådt når avtalt overtagelsesdato er passert med 30 dager.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av andelen til kjøperen. Vesentlig forsinket betaling anses inntrådt når forfallsdato er oversittet med 30 dager.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at

avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf buofl §§ 17 og 29.

12. FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde borettslaget fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Kjøper sørger for forsikring fra og med overtagelsesdagen.

Dersom andelen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

13 AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

Ved avbestilling etter at igangsettingstillatelse er gitt påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av totalsummen (inkl. mva.).

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

Selger tar forbehold om kommunal godkjenning, samt salg av to leiligheter før endelig beslutning om bygging tas.

Selger varsler Kjøper når bygging igangsettes (byggestart). Arbeider med og på Andelen som gjøres før slikt varsel foreligger, er ikke å regne for byggestart i forhold til kontraktsbestemmelsene her.

Forskyvninger av byggestart/ferdigstillelse etc. som følge av manglende avklaring av forbeholdene nevnt i §§ 13-14, gir ikke grunnlag for at krav om døgnmulkt eller andre krav mot Selger.

Prospektmaterialet er veiledende. Selger forbeholder seg retten til å bestemme materialvalg og utvendig fargevalg på bygningene samt endelig utforming av utomhusarealene. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer/justeringer av bygninger og anlegg i forbindelse med detaljprosjektering, herunder mindre avvik i Andelens bruksareal.

Det tas videre forbehold om endringer i forbindelse med offentlig godkjennelse fra oppstart og frem til overlevering eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger, jf. også leveransebeskrivelsen. Slike endringer/justeringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser eller noen form for kompensasjon fra Selger.

Undertegnede er kjent med, og har akseptert, de forbehold Selger har tatt i nærværende kontrakt og øvrige kontraktsdokumenter.

15. KJØPERS FORBEHOLD/MEDVIRKNING

Kjøper tar ingen forbehold.

Kjøper skal ikke fremskaffe materialer, utføre personlig arbeid eller på annen måte medvirke i byggeprosessen før overtakelsen. Dersom dette likevel skal skje, må det avtales særskilt med Selger i hvert enkelt tilfelle.

16. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kjøper kan videreselge kontraktsposisjonen under forutsetning av at selger får tilfredsstillende bekreftelse på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr XXXXX,- (inkl. mva.).

17. SÆRLIGE BESTEMMELSER

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Dersom det er motstrid mellom tegninger og leveransebeskrivelse, skal leveransebeskrivelsen gjelde.

Besøk på byggeplassen før overtakelse kan kun skje etter avtale med Selger, og Kjøper skal alltid være i følge med en representant for Selger eller totalentreprenør. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

Når det i denne kontrakten er bestemt at Selger skal gi melding, varsel, bekreftelse eller forøvrig skal kommunisere skriftlig med Kjøper, kan Selger benytte e-post.

Partene har gjennomgått kontrakten med kontraktsdokumenter/bilag og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er tatt med, er således ikke å anse som avtalt mellom partene.

Tvister angående forståelse av kontraktsforholdet eller gjennomføringen av dette, skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene. Dersom forhandlingene ikke fører frem, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved Andelens verneting.

18. VEDLEGG

Kjøper har fått forelagt følgende:

- Salgsoppgave med vedlegg, datert XX.XX.XXXX

Ved signering av denne kontrakt gis det gjensidig fullmakt selgere seg imellom og kjøpere seg imellom til å kunne gjennomføre overtagelse og signere overtagelsesprotokoll på vegne av hverandre.

Kjøper:	Selger:
……	…… Helgeroveien 99 101 AS

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 22219084

Adresse: GREVLETUNET - Firemannsbolig nord, 3294 Stavern

Betegnelse: GNR 4040, BNR 153 i Larvik kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

Kjøper plikter å sette seg godt inn i samtlige opplysninger som fremkommer i salgsoppgaven da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Med henvisning til avhendingslovens § 3-10, oppfordres kjøper til å undersøke eiendommen grundig. Eiendommen selges som den var ved besiktigelse.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

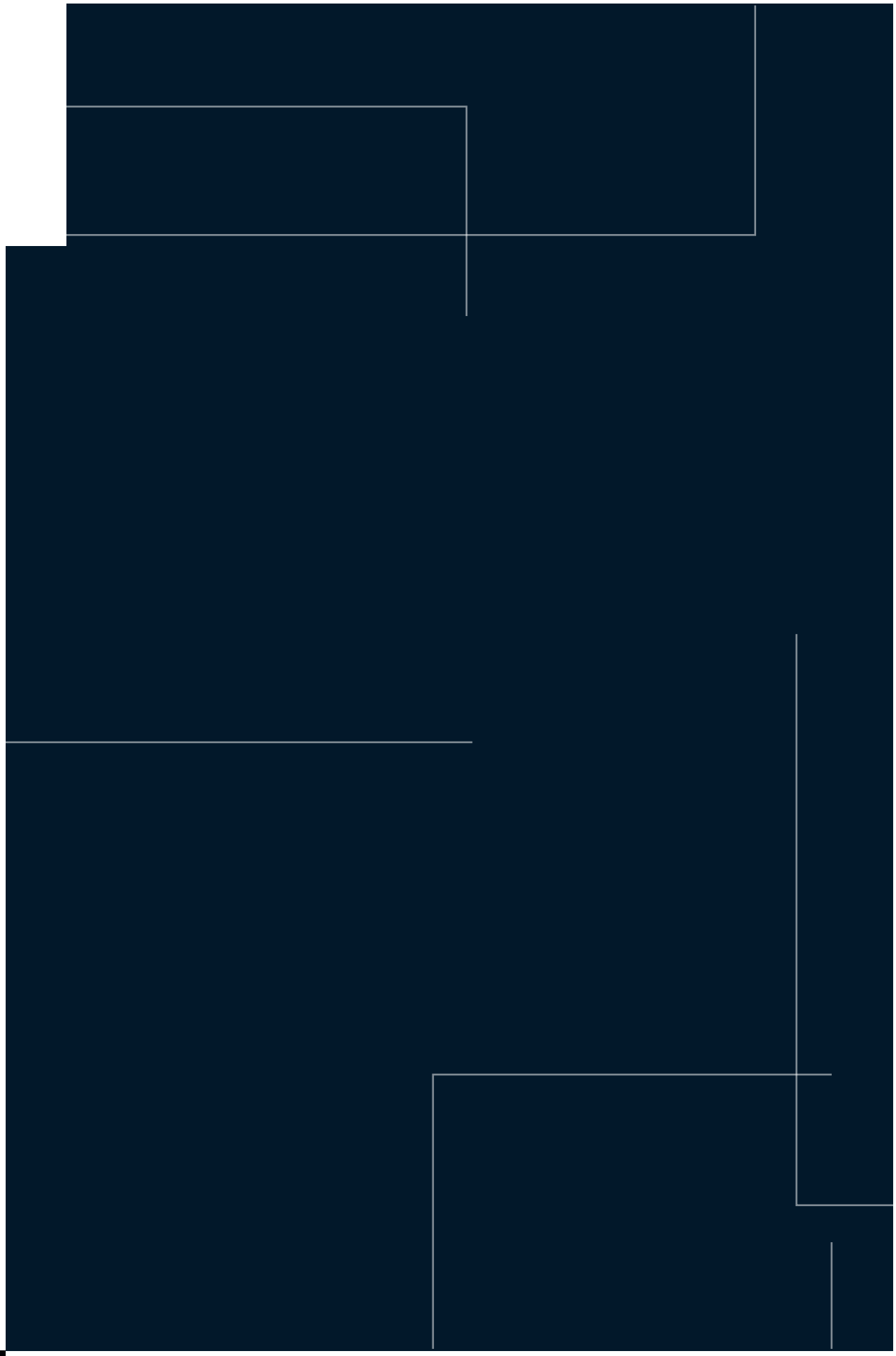
ADR: ..... POSTNR/STED: .....

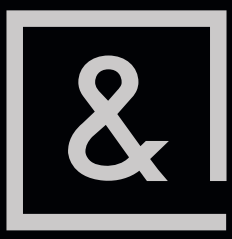
E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)





PARTNERS.NO

KJØPSBEKREFTELSE

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
GREVLETUNET - Firemannsbolig nord
i Larvik kommune

Leilighet:

Oppdragsnummer:
22-21-9084

Meglerforetak: Meglerhuset Leinæs AS
Saksbehandler: Knut H. Leinæs
Telefon/Faks: 33 13 52 50
E-post: knut@leinaes.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: ----------

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Er budgiver(e) omfattet av regelverket om politisk eksponerte personer (PEP)? ☐ JA ☐ NEI

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.