

& LEINÆS
PARTNERS



GREVLETUNET 3

04

Velkommen til Grevletunet 3

08

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

24

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter



GREVLETUNET 3

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 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 vil være gode muligheter for å skape ditt drømmehjem med flere spennende tilvalgsmuligheter.

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

Med boligen følger to biloppstillingsplasser hvorav en i carport, og en sportsbod.

Leilighetene inngår i Grevletunet borettslag. USBL er forretningsfører for borettslaget.

Det er lave månedlige driftsutgifter (ca. kr 3.322,-), og det betales kun renter av fellesgjelden de 20 første årene.

Siden borettslaget har IN-ordning, har kjøper en gylden mulighet til å velge hvilken fordeling av innskudd og fellesgjeld som passer dem, som igjen gjenspeiler hva de månedlige felleskostnader blir.

Vedlagt prospektet ligger forslag til fordeling av innskudd og fellesgjeld (0%-

60%), samt oversikt over felleskostnader pr. mnd.

På disse boligene er totalprisen fordelt: 70% innskudd og 30% fellesgjeld.

Er du engstelig for ekstra kostnader ved kjøp av ny bolig? Selger har tegnet Dobbeltboligforsikring som dekker kjøpers faste bokostnader med inntil kr. 15.000,- pr. mnd i inntil 9 mnd. Forsikringen forutsetter at du har overtatt ny bolig og ikke har fått solgt etter 3 måneder. Forsikringen dekker egne renter på eksisterende bolig og fellesgjeld, og faste bokostnader, men ikke mellomfinansieringen. Se vilkår for fullstendig beskrivelse.

Bilder brukt i annonse/prospekt er tatt fra tilsvarende leilighet som er bygget i Grevletunet 5.



GREVLETUNET 3

Prisantydning	5 800 000 - 6 500 000
Omkostninger	6 160
Totalpris	5 806 160 - 6 506 160
P-rom	88 m2
Bruksareal	93 m2
Soverom	2
Bad	2
Eierform	Borettslag



Knut H. Leinaes

Advokat / Partner

92 05 35 33 / knut@leinaes.no

**& LEINÆS
PARTNERS**

Dr. Holmsvei 3 3251 Larvik











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 populære 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 diskolf 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. Diskolf 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.

Grevletunet 3

Nabolaget Torsrød/Fredriksvern - vurdert av 50 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Grevleløkka Linje 206	3 min 0.3 km
Larvik stasjon Linje RE11, RX11	13 min 8.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

Skoler

Stavern skole (1-7 kl.) 202 elever, 11 klasser	15 min 1.1 km
Brunla ungdomsskole (8-10 kl.) 218 elever, 9 klasser	26 min 2 km
Thor Heyerdahl videregående skole 1620 elever	17 min 10.5 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	28 min 27.2 km

Ladepunkt for el-bil

Fredriksvern verft	13 min
--------------------	--------

«Det er et fint område for eldre»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

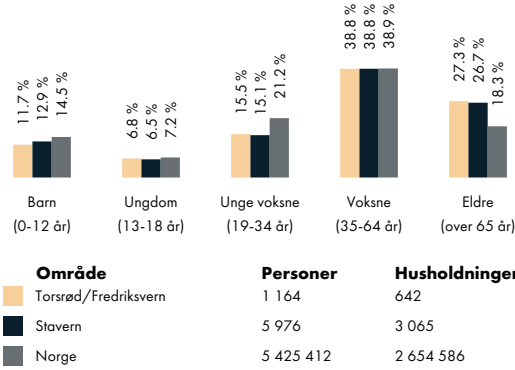
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grevle barnehage (1-5 år) 80 barn	10 min 0.7 km
Sjøparken kanvas-barnehage (0-5 år) 84 barn	7 min 3.3 km
Solstad barnehage (1-5 år) 78 barn	7 min 3.3 km

Dagligvare

Meny Stavern PostNord, søndagsåpent	21 min 1.6 km
Coop Extra Stavern PostNord, søndagsåpent	23 min 1.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 95/100



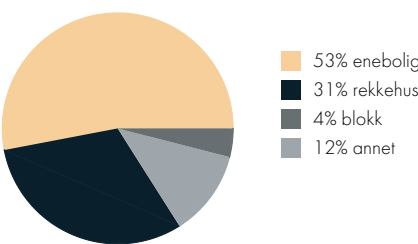
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

Nesjarheim Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Stavern folkehøyskole - sandvolley Sandvolleyball	5 min 0.4 km
Mudo Stavern	7 min
Family Sports Club Langestrand	11 min

Boligmasse



«Har bodd her i mange, mange år så det er et trygt og godt sted å vokse opp og bo»

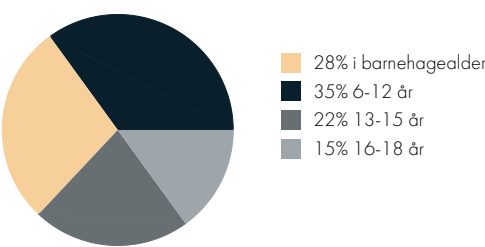
Sitat fra en lokalkjent



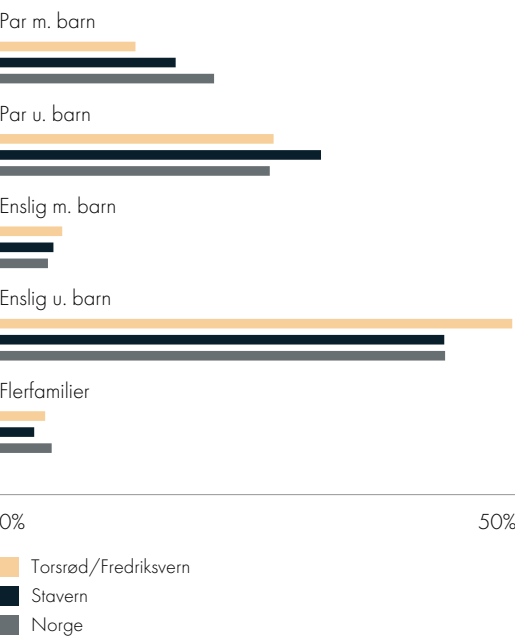
Varer/Tjenester

Fritzøe Brygge	11 min
Vitusapotek Stavern	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

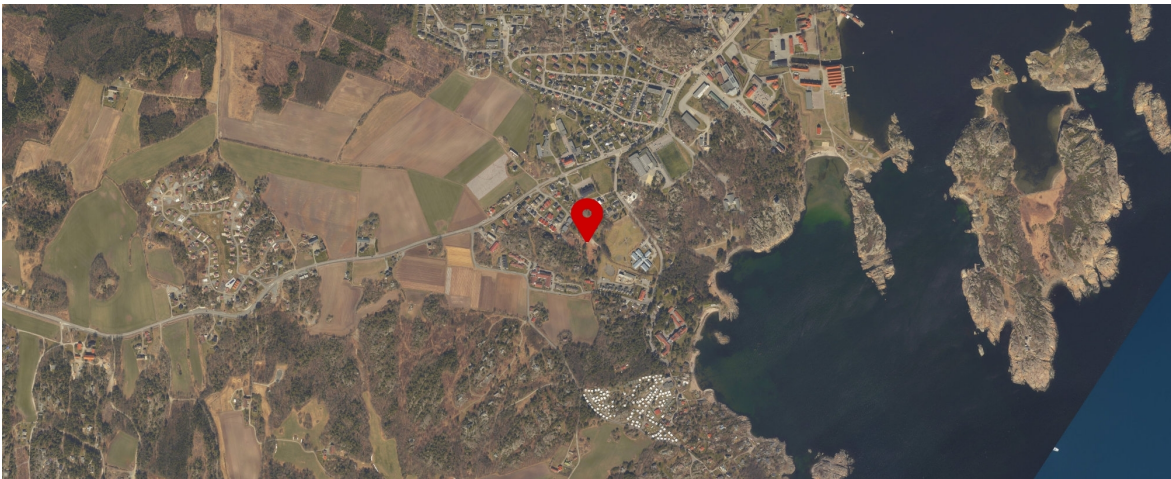


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinaes & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinaes & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettsidet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Leinæs & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



EIENDOMMEN

Eierform

Borettslag

Boligtype

Firemannsbolig

Adkomst

Fra Stavern sentrum følger du Helgeroveien mot Helgeroa. Etter ca 1 km tar du til venstre ned på Grevleløkka. Rekkehusene 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 og bod leveres med Tarkett 1-stavs eikeparkett som standard fra anerkjent leverandør. Det leveres keramiske fliser 30x60cm på gulv i bad. I dusjsone leveres tilsvarende flis i mindre format på 5x5cm. Bod leveres med gulvbelegg.

Vegger

På bad leveres fliser i Glade Cinza 30x60 cm i dushjørne, ellers malte vegger med Jotuns våtromssystem. Alle andre rom blir sparklet og malt gips. Vegger leveres ferdig sparklet og malt i NCS 1102-Y10R (sommersne) som standard, Det er mulighet for å bestille andre farger som tilvalg.

Himlinger

Himlinger leveres som sparklet og malt gips i fargekode klassisk hvit. Takhøyde ca 2,4m. 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 servant. 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 entré, stue og kjøkken. Det blir levert varmekabel på bad.

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. Dørvidere 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 utføringer/gerikter rundt vinduer og dører leveres fabrikkmalt, synlige spikerhoder/skruehoder etterbehandles. Taklister leveres i enkel utførelse.

Diverse utstyr

Brannsløkkingsutstyr 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. Strømmåler plasseres i utvendig strømskap.

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

Leilighetene mot øst:
Bruksareal: 94 m².
Primærrom: 90,4 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: stue/kjøkken, to soverom, to bad, samt gang.

Leilighetene mot vest:
Bruksareal: 93 m².
Primærrom: 88 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 omsluttete 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

Fellestomt på 1.942 kvm. Tomten blir fellesareal for andelseierne i borettslaget.

Leilighetenes utomhusarealer vil få asfaltert gårdsplass/biloppstillingsplass. Ferdigplen leveres på tomten og lagt betongheller ved inngangspartiet. Det leveres 2 stk. utvendig tappekraner for kaldt vann. 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 leilighetene, 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 borettslaget er etablert og overtakelse av fellesarealer skal foretas, vil selger innkalle styret til overtakelsesforretning for borettslagets fellesarealer.

Borettslaget / forretningsfører

Leilighetene vil inngå i Grevletunet borettslag og vil bestå av flere andelsleiligheter/boliger fordelt på flere bygg. 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.

Kjøper betaler renter av fellesgjelden gjennom felleskostnadene. Rentene på fellesgjelden blir fordelt på hver leilighet etter størrelsen på gjelden. De første 20 årene av lånet for fellesgjelden er avdragsfrie. Etter den avdragsfrie perioden er over, vil det bli en økning i

felleskostnadene. Rente er pt. 5,24 %.

Kjøper er kjent med at borettslaget er stiftet med 40% egenkapital og 60% fellesgjeld, og at denne fordelingen er annerledes enn prisen i markedsføringen. Totalsummen for kjøper er den samme, men endringen til 70% egenkapital og 30% fellesgjeld må gjøres etter overtakelse. Fordi Grevletunet borettslag allerede har etablert en ordning med individuell nedbetaling(IN-ordning) vil selger garanterer for at fellesgjelden kan nedbetales til 30% så snart som mulig, senest innen 6 måneder etter overtakelse. Kjøper er samtidig kjent med at fellesutgiftene vil være høyere frem til fellesgjelden er nedbetalt som følge av at fellesgjelden er 60% og ikke 30%. For de som skulle ønske en annen fordeling vil det være mulig med en fellesgjeld fra 0% til 60%. Kjøper innbetaler kun 40% ved overtakelse. Nedbetalingen av fellesgjelden skjer i samarbeid med forretningsfører USBL innen 6 måneder etter overtakelse. Konferer megler om du har spørsmål til dette.

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.

Grevletunet borettslag har fått eiendomsretten til eiendommen overført fra utbygger ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen". Eiendomsretten til tomten ble overført til borettslaget ved overdragelse av et aksjeselskap som eide tomten. Dette aksjeselskapet er fusjonert med borettslaget, med skattemessig kontinuitet. Selger disponerer, inntil ferdigstillelse av bygget, tomten på grunnlag av avtale med grunneier. Etter at bygget er ferdigstilt, vil bebyggelsen bli overdratt til borettslaget og avtalen som gir utbygger rett til å disponere tomten blir avviklet.

Sikringsordning/IN-ordning
Grevletunet borettslag er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Selger er å regne som andelseier for usolgte enheter. Felleskostnader blir fakturert kjøper fra overtagelsestidspunkt. Borettslaget har legalpant på inntil 2G ovenfor andelseierne.

Borettslaget har IN-ordning (individuell nedbetaling). 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 kan 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

Vedtekter for Grevletunet borettslag medfølger i prospektet.

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

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".

Prisliste

Kjøpesum for den enkelte bolig fremkommer av prisliste som er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger

Omkostninger
5 000,- (Andelskapital)
200,- (Pantattest kjøper)
480,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
480,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

6 160,- (Omkostninger totalt)

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. 10 899,- til kr. 11.837 ,- pr. mnd. pr. oktober 2023 basert på nominell rente 5,24%, og er ikke hensyntatt eventuelle senere rentehevinger. Av disse utgjør ca. kr. 3.322,- til faste drifts- og vedlikeholdskostnader, og kr. 7.598,-/ kr. 8.515,- i rentekostnader ved 30% fellesgjeld. Ved full innbetaling av fellesgjelden vil felleskostnadene være ca kr. 3 322,- i måneden.

Vedlagt salgsoppgaven følger et oppsett over endringer i felleskostnadene som følge av individuell nedbetaling av fellesgjelden. Merk at oppsettet er veiledende, og er ment å illustrere lavere rentekostnader for fellesgjelden.

Driftsutgifter inkluderer bl.a.: Kommunale avgifter, styrehonorar, TV/bredbånd, bygningsforsikring, løpende drift og vedlikehold av bygningene mm.

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2023, og 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. Det er innført eiendomsskatt i Larvik kommune for 2023. Satsen er 1 promille av Skatteetatens formuesgrunnlag for 2023. Satsen kan maksimalt økes opp til 4 promille i 2026. Fellesutgiftene forventes å øke som følge av økte kommunale avgifter og innføring av eiendomsskatt, og det 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. De første 20 årene av lånet for fellesgjelden er avdragsfrie. Etter den avdragsfrie perioden er over, vil det bli en økning i felleskostnadene. Se pristabell for estimert avdrag fra år 21 på de ulike boligene.

Kjøper er kjent med at borettslaget er stiftet med 40% egenkapital og 60% fellesgjeld, og at denne fordelingen er annerledes enn prisen i markedsføringen. Totalsummen for kjøper er den samme, men endringen til 70% egenkapital og 30% fellesgjeld må gjøres etter overtakelse. Fordi Grevletunet borettslag allerede har etablert en ordning med individuell nedbetaling(IN-ordning) vil selger garanterer for at fellesgjelden kan nedbetales til 30% så snart som mulig, senest innen 6 måneder etter overtakelse. Kjøper er samtidig kjent med at fellesutgiftene vil være høyere frem til fellesgjelden er nedbetalt som følge av at fellesgjelden er 60% og ikke 30%. For de som skulle ønske en annen fordeling vil det være mulig med en fellesgjeld fra 0% til 60%.

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 overtakelse.

Oppgjør

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

Kjøper innbetaler kun 40% ved overtakelse. Nedbetalingen av fellesgjelden skjer i samarbeid med forretningsfører USBL innen 6 måneder etter overtakelse. Konferer megler om du har spørsmål til dette.

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.

Kjøpers betalingsplikt inntretr ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntretr 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. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova. Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Forbehold om realisering av prosjektet

Selger tar forbehold om salg av 5/8 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

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten med de samme rettigheter

og forpliktelser som opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- inkl. mva.

Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i ev. markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten selgers samtykke.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsatt bygging påløper et avbestillingsgebyr på kr. 200.000,-. Ved avbestilling etter byggestart påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.) + evt tilvalg som ikke kan avbestilles kostnadsfritt.

Overtagelse

Ca. 9-12 måneder etter byggestart. Kjøper vil bli varslet om overtagelsesmåned ca 3 måneder før overtagelsestidspunkt. Selger vil senest 4 uker før ferdigstilling av Boligen meddele kjøper skriftlig om overtagelsesdato. Ca. 14 dager før overtagelsen vil selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll. 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 og det må påregnes mindre avvik. 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.

Prospektet er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Beskrivelse fra Partners
- Romskjema
- Leveransebeskrivelse
- Tegninger
- Vedtekter for borettslaget
- Reguleringskart og kommuneplankart
- Situasjonsplan / utomhusplan
- Foreløpig kjøpekontrakt
- Kjøpsbekreftelse/budskjema

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 dekningsalg. Innbetalingen av 10 % ved kontraktsinngåelse skal være i form av ubundet egenkapital. Det vil si at det ikke skal etableres pant i boligen (eller i eiendommen hvor boligen inngår) som sikkerhet for kjøpers finansiering av håndpenger. Selgers standard kjøpekontrakt er tilpasset Bustadoppføringslova og kan ikke forventes benyttet ved salg til kjøpere som ikke er forbrukere og som dermed faller utenfor Bustadoppføringslova. For slike kjøpere vil det kunne gjelde særskilte betingelser, blant annet må det forventes et forskudd tilsvarende 20 % av kjøpesummen innbetalt ved kontraktunderskrift. Kjøper må senest innen signering av kontrakt fremlegge Finansieringsbevis.

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 3, 3294 Stavern, Gnr. 4040, bnr. 231 i Larvik Kommune.

Eier

Helgeroveien 99 101 as v/ Knut Inge Anvik Johansen

Oppdragsnummer

22-22-9026

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 1 OG 3

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leiligheter i 4-mannsbolig



Selger: Helgeroveien 99-101 AS, et selskap eid av Brunlanes Eiendom AS
Kontakt: Vegard Skårdal | T: 416 36 956 | E: vs@brunlaneseiendom.no
Dato: 02.10.2023

Presiseringer

Leveransebeskrivelsen orienterer om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og plantegningene. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer av konstruksjon, planer, detaljer og beskrivelse der dette kreves som følge av forhold som måtte oppstå under detaljprosjekteringen og/eller som følge av offentlige krav.

Der produktnavn/materialvalg er nevnt i leveransebeskrivelsen tas det forbehold om tilgjengelighet ved utførelsestidspunkt. Dersom produktet ikke er tilgjengelig, kan Selger bytte dette ut med tilsvarende produkt.

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, garderobeskap og andre installasjoner medfølger ikke i standardleveranse.

Sjakter og/eller nedforinger utover det som fremkommer på tegning vil kunne forekomme som følge av tekniske installasjoner.

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 opprinnelige planer, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, krav til bæring, isolasjonskrav og så videre.

Selger forbeholder seg retten til å heve/senke boligen dersom dette er nødvendig for å tilpasse boligen til terrenget. Terrenglinjer og plassering på tomt vil fremgå av byggemeldingstegninger som utarbeides når type bolig er valgt for den aktuelle tomten. Som standard vil boligens plassering og orientering på tomten være iht. situasjonskart forelagt ved innledende samtaler. Endringer fra dette vil bli priset som tillegg.

Boligen leveres i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK 17).

Elektriske installasjoner: Boligen leveres iht. NEK 400:2022.

Kjøper kan ikke før overtagelse tilføre boligen eget utstyr og produkter, eller selv utøve egeninnsats. Det presiseres at kjøper kun har adgang til prosjektet etter avtale med Selger.

Boligen byggrengjøres før overtagelse. Noe byggestøv må påregnes.

Utendørs utrustning

Det leveres felles postkassestativ på egnet plass.

Dette levers felles avfallsbeholdere på egnet plass iht. kommunale krav.

Boligen levers med husnummerskilt i enkel utførelse.

Boligen

Bærende konstruksjoner levers i all hovedsak i tre. Innslag av ståldragere og søyler kan forekomme. Boligen leveres som elementer.

Utvendig kledning leveres ferdig beiset fra fabrikk med synlige spikerhoder etter montering. Kappflater overflatebehandles. Utvendig kledning og belistning må beises innen 5 år. Bygningen leveres med stående kledning med skjøtebeslag i etasjeskille.

Tak iht. tegning. Flatt tekket kompakt tak med utløp gjennom gesims og nedløp med utkast på terreng.

Balkonger, terrasser, plattinger og utvendige trapper levers i impregneret materiale der dette er en del av leveransen og vist på tegning. Det samme gjelder utvendige bærende søyler/dragere. Utvendig rekkverk levers som standard i smjern der dette er spesifisert. Balkongdekker er som utvendig konstruksjon å anse, mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på overflaten.

Standard innvendig behandling

Innvendige vegger av tre- eller stålstendere, delvis isolert med 7 cm mineralull. Leveres med sparklet og malte gipsplater. Vegger som er utsatt for mye lys leveres helparklet etter faglig vurdering med utførende maler. Fliser på bad i dusjhjørnet. Øvrige vegger på bad har malte vegger med Jotuns våtromssystem.

Himling levers med helparklet og malte gipsplater. Takhøyde 2,4 m. Nedforet himling i bad, entrè og bod. Andre lokale nedforinger kan forekomme.

Gulv leveres med 1-stavs eikeparkett i alle rom, med unntak av bad og bod. På bad levers flis på gulv iht. romskjema. Bod leveres med gulvbelegg i fargen grå.

Kjøkken – Kjøkkeninnredning fra Drømmekjøkkenet eller tilsvarende standard. Benkeplate i laminat. Kjøkken leveres i den utstrekning som er vist på plantegninger. Det presiseres spesielt at illustrasjoner i salgsoppgaven ikke gir et riktig bilde av standard kjøkkeninnredning. Eksakt leveranse vil bli utarbeidet senere i samarbeide med utførende entreprenør. Følgende hvitevarer inngår i standard leveransen: Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kombiskap, platetopp med kjøkkenventilator til kullfilter. Hvitevarer leveres fra Siemens eller tilsvarende.

Garderobeskap leveres ikke som standard. Heller ikke der dette måtte være vist på tegninger eller illustrasjoner.

Innvendige dører leveres som slette hvite dører og karmen. Dørene leveres ferdig behandlet fra fabrikk. Dørvidere av stål.

Listverk og foringer levers hvitfarget fabrikk malt. Gerikter sparkles og overmales. Gulvlister i eik leveres med synlige spikerhoder etter montering. Taklister leveres i enkel utførelse.

Vinduer og ytterdører leveres ferdigbehandlet fra fabrikk i fargen grå (RAL 7016 eller tilsvarende). Plassering og slagretning iht. tegning.

Baderom leveres med fliser på gulv og vegger i dusjsone iht. romskjema. Det leveres baderomsinnredning iht. romskjema. Egen baderomstegning for omfang og eksakt leveranse vil bli utarbeidet.

På baderom leveres nedfelt servant, speil og opplegg for vaskemaskin. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse. Vegghengt WC. Dusjarmatur leveres montert på vegg. Det monteres dusjvegger eller dusjhjørne.

Teknisk anlegg og annet utstyr

Ventilasjon og VVS

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning og 200 liters varmtvannsbereder. Plassering iht. tegning.

Elektriske installasjoner

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. NEK400:2022. Alle elektriske punkter er plassert på vegg. Sikringsskap og fordelingsboks for svakstrøm (tv/internett) plasseres fortrinnsvis i bod eller entre hvis ikke annet fremkommer av tegning. Strømmåler plasseres i utvendig strømskap.

Oppvarming
Boligene leveres med vannbåren varme i gulv i entrè, stue og kjøkken. Varmekabel på bad.

Belysning
Det levers LED downlights i tak på bad med dimmer.
Det levers 1 stk. lysarmatur med kuppel i innvendig og utvendig bod.
Det leveres veggmontert lysarmatur utvendig ved inngangsdør og terrassedør.

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

Sikkerhetsutstyr
Brannslukkingsutstyr og røykvarslere leveres i henhold til forskriftskrav.
Vannstopper med trådløse sensorer i rom med vanninstallasjon uten sluk.

Carport/sportsbod
Det leveres enkel carport med tilhørende sportsbod i bakkant. Det blir tilrettelagt for ladepunkt for el-bil i carport.

Fellesarealer

Hovedinngangen til leilighetene ligger i 1. etasje med innvendig trapp og heis/løfteplattform. Glassareal i inngangsparti solavskjermes med screens ned til overkant inngangsdør.

Gang leveres med flis på gulv i 1 etg. og teppeflis i 2.etg. Vegger med sparklet og malt gips.

Innvendig trapp leveres plassbygd med teppeflis i trinn. Håndløper iht. krav. Rekkverk i 2.etg leveres i smijern.

Heis/løfteplattform
Det leveres en løfteplattform av typen Motala MC 2000 eller tilsvarende.

Porttelefon
Det monteres et ringetablå ved hovedinngang. Innvendig ved entredør monteres porttelefon med monitor for kommunikasjon og fjernåpner av ytterdør.

Belysning
Det leveres utvendig lysarmatur i forbindelse med hovedinngangsdør og grunnbelysning i fellesarealer.

Parkering
Utover tildelt p-plass i carport er det en biloppstillingsplass foran carport.

Utomhusarbeider
Tomten leveres med ferdigplen, asfaltert gårdsplass og betongheller ved inngangspartiet.

Det leveres 2 stk. utvendig tappekraner for kaldt vann.

Helgeroveien 99-101 AS

Romskjema standard leveranse:

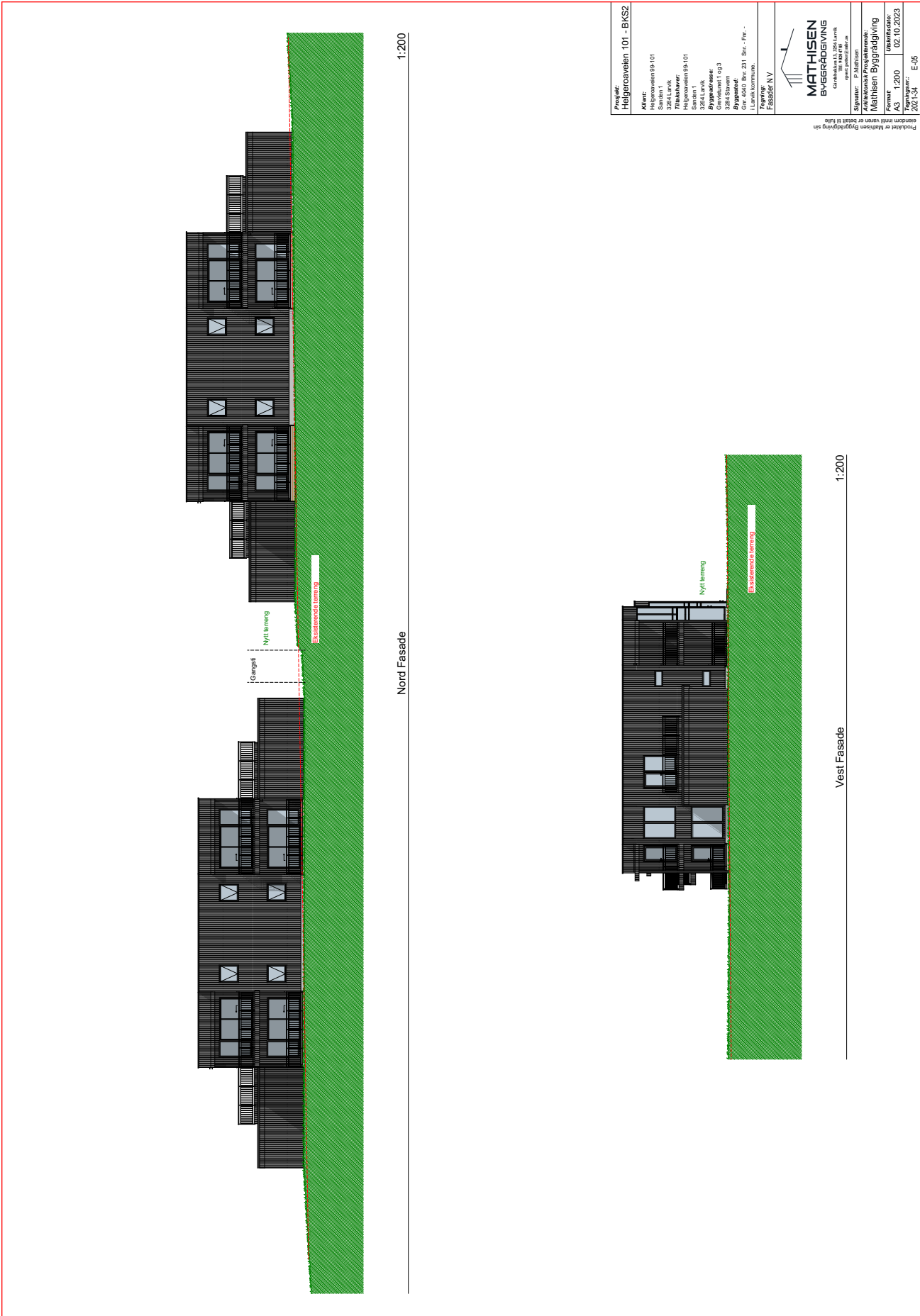
Rom	Gulv	Vegg	Tak	Innredning/installasjon
Entre	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0. Gulvlister i eik.	Farge NCS1102-Y10R Sommersne	Farge S0500-N Klassisk hvit	Vannbåren varme i gulv
Stue	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0. Gulvlister i eik.	Farge NCS1102-Y10R Sommersne	Farge S0500-N Klassisk hvit	Vannbåren varme i gulv
Kjøkken	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0. Gulvlister i eik.	Farge NCS1102-Y10R Sommersne	Farge S0500-N Klassisk hvit	Drømmekjøkkenet, type Bistro hvit. Hvitevarer fra Siemens eller tilsvarende. Vannbåren varme i gulv.
Bad 1	Glade Cinza 30x60cm / 5x5cm dusjgulv	Farge S2005-Y20R Blek Sand Glade Cinza 30x60cm i dusjsone.	Farge S0500-N Klassisk hvit	Vikingbad type Eli eller tilsvarende standard. Bredde 60 cm med heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Varmekabel i gulv.
Bad 2	Glade Cinza 30x60cm / 5x5cm dusjgulv	Farge S2005-Y20R Blek Sand Glade Cinza 30x60cm i dusjsone.	Farge S0500-N Klassisk hvit	Vikingbad type Eli eller tilsvarende standard. Bredde 90 cm med heldekkende servant. Speil på vegg uten lys. Varmekabel i gulv.
Soverom 1 og 2	Tarkett 1-stavs eikeparkett, Shade Eik Sisal XT 2,0. Gulvlister i eik.	Farge NCS1102-Y10R Sommersne	Farge S0500-N Klassisk hvit	
Bod	Gulvbelegg i farge grå med oppkant.	Farge NCS1102-Y10R Sommersne	Farge S0500-N Klassisk hvit	Bereder og ventilasjonsaggregat.
Sportsbod	Ubehandlet betong	Synlige stendere	Synlige sperrer	Uisolert
Carport	Asfalt	Synlige stendere/søyler	Synlige sperrer	Uisolert
Fellesareal	1.etg: Minos Ash 30x60cm 2.etg: Teppeflis Bergen (også i trapp)	Farge Jotun 7613 Nortern Mystic	Farge S0500-N Klassisk hvit	Hovedinngangsdør og løfteplattform

Dørskjema standard leveranse:

Tekst	Type	Kommentar
Inngangsdør leilighet	Slett hvit lyd- og brandør	Slett i standardfarge hvit NCS S 0502-Y
Utvendig boddør	Drammen Dørfabrikk V1	Slett/sporfrest i standardfarge grå (RAL 7016 eller tilsvarende)
Terrassedør	Utadslående dør med glass fra soverom og kjøkken. Skyvedør i stue	Farge grå (RAL 7016 eller tilsvarende)
Innvendige dører	Drammen Dørfabrikk, Type P1.	Slett i standardfarge hvit NCS S 0502-Y

Fasader standard leveranse:

Fasademateriell	Type	Behandling	Farge	Kommentar
Kledning	Stående dobbelfalset kledning av tre	Beiset fra fabrikk	0683 Sotgrå Trebitt	Skjøtebeslag i kledning i etasjeskille.
Belistning/staffasje	Rektangulær kledningsbord av tre	Beiset fra fabrikk	0683 Sotgrå Trebitt	
Beslag	Dør- og vindusbeslag	Behandlet i fabrikk	Grå (RAL 7016)	





Syd Fasade



Øst Fasade

Produktet er Mathisen Byggrådgivning sin eiendom inntil varen er betalt til fulle



A Snitt

Produktet er Mathiesen Byggrådgivning sin eiendom inntil varen er betalt til fulle



Prislste Grevletunet Borettslag trinn II

Oppdatert: 27.10.2023

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / bredband	Avsetning vedlikeholdfond	Heiøalarm	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd fra år 1	Avdrag pr mnd fra år 21	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Omkl. (dok.avgr. tingl, etab.)	Totalpris inkl. andelskapital og omkl.	Status
14	Grevletunet 16	2-mannsboilig	130,3	1	2	5 800 000	4 060 000	1 740 000	2 929	539	236	-	7 598	-	11 302	2 094	13 396	5 000	-	5 805 000	
15	Grevletunet 18	2-mannsboilig	130,3	1	2	6 200 000	4 340 000	1 860 000	2 929	539	236	-	8 122	-	11 826	2 238	14 064	5 000	-	6 205 000	
16	Grevletunet 3 - H0101	4-mannsboilig	93,0	1	2	5 800 000	4 060 000	1 740 000	2 393	539	169	200	7 598	-	10 899	2 094	12 993	5 000	-	5 805 000	
17	Grevletunet 3 - H0102	4-mannsboilig	94,3	1	2	5 900 000	4 130 000	1 770 000	2 412	539	171	200	7 729	-	11 051	2 130	13 181	5 000	-	5 905 000	
18	Grevletunet 3 - H0201	4-mannsboilig	93,0	2	2	6 500 000	4 550 000	1 950 000	2 393	539	169	200	8 515	-	11 816	2 347	14 163	5 000	-	6 505 000	
19	Grevletunet 3 - H0202	4-mannsboilig	94,3	2	2	6 500 000	4 550 000	1 950 000	2 412	539	171	200	8 515	-	11 837	2 347	14 184	5 000	-	6 505 000	

Felleskostnader
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, uvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsfører honorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke)

Innskudd / fellesgjeld
Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flyvende rente. Renten er pt. 5,24 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har 70 % innskudd og 30 % fellesgjeld.

IN-ordning
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering
1 og foran egen garasje/carport tilknyttet respektive leilighet/andel



Prislste Grevletunet Borettslag trinn II

Oppdatert: 27.10.2023

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / bredband	Avsetning vedlikeholdfond	Heiøalarm	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd fra år 1	Avdrag pr mnd fra år 21	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Omkl. (dok.avgr. tingl, etab.)	Totalpris inkl. andelskapital og omkl.	Status
14	Grevletunet 16	2-mannsboilig	130,3	1	2	5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 929	539	236	-	10 131	-	13 835	2 792	16 627	5 000	-	5 805 000	
15	Grevletunet 18	2-mannsboilig	130,3	1	2	6 200 000	3 720 000	2 480 000	2 929	539	236	-	10 829	-	14 333	2 985	17 318	5 000	-	6 205 000	
16	Grevletunet 3 - H0101	4-mannsboilig	93,0	1	2	5 800 000	3 480 000	2 320 000	2 393	539	169	200	10 131	-	13 832	2 792	16 624	5 000	-	5 805 000	
17	Grevletunet 3 - H0102	4-mannsboilig	94,3	1	2	5 900 000	3 480 000	2 390 000	2 412	539	171	200	10 365	-	13 831	2 792	16 623	5 000	-	5 905 000	
18	Grevletunet 3 - H0201	4-mannsboilig	93,0	2	2	6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 393	539	169	200	11 353	-	14 054	3 119	17 173	5 000	-	6 505 000	
19	Grevletunet 3 - H0202	4-mannsboilig	94,3	2	2	6 500 000	3 900 000	2 600 000	2 412	539	171	200	11 353	-	14 075	3 119	17 194	5 000	-	6 505 000	

Felleskostnader
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, uvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsfører honorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke)

Innskudd / fellesgjeld
Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flyvende rente. Renten er pt. 5,24 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene. Borettslaget har 60 % innskudd og 40 % fellesgjeld.

IN-ordning
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering
1 og foran egen garasje/carport tilknyttet respektive leilighet/andel



Prislste Grevletunet Borettslag trinn II

Oppdatert: 27.10.2023

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / bredband	Avsetning vedlikeholdfond	Heiøalarm	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd fra år 1	Avdrag pr mnd etter avdragsfri fra år 21	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Om.k. (dok.avgr. tingl, etab.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
14	Grevletunet 16	2-mannsboilig	130,3	1	2	5 800 000	2 900 000	2 900 000	2 929	539	236	-	12 663	-	16 367	3 490	19 857	5 000	-	5 805 000	
15	Grevletunet 18	2-mannsboilig	130,3	1	2	6 200 000	3 100 000	3 100 000	2 929	539	236	-	13 537	-	17 341	3 731	20 972	5 000	-	6 205 000	
16	Grevletunet 3 - H0101	4-mannsboilig	93,0	1	2	5 800 000	2 900 000	2 900 000	2 393	539	169	200	12 663	-	15 964	3 490	19 454	5 000	-	5 805 000	
17	Grevletunet 3 - H0102	4-mannsboilig	94,3	1	2	5 900 000	2 950 000	2 950 000	2 412	539	171	200	12 882	-	16 904	3 550	19 754	5 000	-	5 905 000	
18	Grevletunet 3 - H0201	4-mannsboilig	93,0	2	2	6 500 000	3 250 000	3 250 000	2 393	539	169	200	14 192	-	17 493	3 911	21 404	5 000	-	6 505 000	
19	Grevletunet 3 - H0202	4-mannsboilig	94,3	2	2	6 500 000	3 250 000	3 250 000	2 412	539	171	200	14 192	-	17 514	3 911	21 425	5 000	-	6 505 000	

Felleskostnader
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, uvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsfører honorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke)

Innskudd / fellesgjeld
Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flyende rente. Renten er pt. 5,24 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.
Borettslaget har 50 % innskudd og 50 % fellesgjeld.

IN-ordning
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering
I og foran egen garasje/carport tilknyttet respektive leilighet/andel



Prislste Grevletunet Borettslag trinn II

Oppdatert: 27.10.2023

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellesgjeld	Driftskostnad	TV / bredband	Avsetning vedlikeholdfond	Heiøalarm	Renter	Avdrag	Sum felleskostn. pr mnd fra år 1	Avdrag pr mnd etter avdragsfri fra år 21	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Om.k. (dok.avgr. tingl, etab.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
14	Grevletunet 16	2-mannsboilig	130,3	1	2	5 800 000	2 320 000	3 480 000	2 929	539	236	-	15 196	-	18 500	4 188	23 688	5 000	-	5 805 000	
15	Grevletunet 18	2-mannsboilig	130,3	1	2	6 200 000	2 480 000	3 720 000	2 929	539	236	-	16 244	-	19 948	4 477	24 425	5 000	-	6 205 000	
16	Grevletunet 3 - H0101	4-mannsboilig	93,0	1	2	5 800 000	3 320 000	3 480 000	2 393	539	169	200	15 196	-	18 597	4 188	22 685	5 000	-	5 805 000	
17	Grevletunet 3 - H0102	4-mannsboilig	94,3	1	2	5 900 000	3 380 000	3 480 000	2 393	539	171	200	15 415	-	18 931	4 188	23 419	5 000	-	5 905 000	
18	Grevletunet 3 - H0201	4-mannsboilig	93,0	2	2	6 500 000	2 600 000	3 900 000	2 393	539	169	200	17 030	-	20 352	4 694	25 046	5 000	-	6 505 000	
19	Grevletunet 3 - H0202	4-mannsboilig	94,3	2	2	6 500 000	2 600 000	3 900 000	2 412	539	171	200	17 030	-	20 352	4 694	25 046	5 000	-	6 505 000	

Felleskostnader
Felleskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, uvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsfører honorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke)

Innskudd / fellesgjeld
Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flyende rente. Renten er pt. 5,24 %. Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.
Borettslaget har 40 % innskudd og 60 % fellesgjeld.

IN-ordning
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering
I og foran egen garasje/carport tilknyttet respektive leilighet/andel



Oppdatert: 27.10.2023

Prisliste 0

Andel nr	Bolig nr	Type	(BRA) kvm	Etg	Parkering antall	Totalpris	Innskudd	Fellegjeld	Driftskostnad	TV / Bredbånd	Avsetning vedlikeholdsfond	Hetsalarm	Sum felleskostn. pr mnd år 1	Sum felleskostn. etter avdragsfri periode	Andelskapital	Omk. (dok. avg. tingl, etabl.)	Totalpris inkl. andelskapital og omk.	Status
14	Grevletunet 16	2-mannsbolig	130,3	1	2	5 800 000	5 800 000	-	2 929	539	236	-	3 704	3 704	5 000	-	5 805 000	
15	Grevletunet 18	2-mannsbolig	130,3	1	2	6 200 000	6 200 000	-	2 929	539	236	-	3 704	3 704	5 000	-	6 205 000	
16	Grevletunet 3 - H0101	4-mannsbolig	99,0	1	2	5 800 000	5 800 000	-	2 393	539	169	200	3 301	3 301	5 000	-	5 805 000	
17	Grevletunet 3 - H0102	4-mannsbolig	94,3	1	2	5 900 000	5 900 000	-	2 412	539	171	200	3 322	3 322	5 000	-	5 905 000	
18	Grevletunet 3 - H0201	4-mannsbolig	93,0	2	2	6 500 000	6 500 000	-	2 393	539	169	200	3 301	3 301	5 000	-	6 505 000	
19	Grevletunet 3 - H0202	4-mannsbolig	94,3	2	2	6 500 000	6 500 000	-	2 412	539	171	200	3 322	3 322	5 000	-	6 505 000	

Fellesskostnader
Fellesskostnadene er ment å dekke blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp, feiing), snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførerhonorar, revisjon, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke)

Innskudd / fellesgjeld
Felleslånet er planlagt som et annuitetlån med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie med flyende rente. Renten er p.t. 5,24 %.
Renter på felleslånet betales av borettslaget gjennom de månedlige felleskostnadene.

IN-ordning
Mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld.

Parkering
I og foran egen garasje/carport tilknyttet respektive leilighet/andel



VEDTEKTER

for Grevletunet Borettslag org. nr. 930 455 105, vedtatt på stiftelsesmøtet den 17.10.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Grevletunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning

om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

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

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

Sign kjøpere

Side 1 av 13

Sign selgere

1. SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet
Borettslag	Grevletunet Borettslag
Adresse	Grevletunet 3 - Firemannsbolig 3294 Stavern
Leilighetsnr	(Betegnelse av leiligheten frem til endelig andelsnummer/leilighetsnummer foreligger)

Tomt Gnr. 4040 Bnr. 231 Andel: i Larvik

Selger besørger hjemmelsoverføring til borettslaget.

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

Hjemmelshaver er Helgeroveien 99 101 AS

Prosjektet eies pt. av Helgeroveien 99-101 AS. Leilighetene vil inngå i Grevletunet borettslag og vil bestå av flere andelsleiligheter/boliger fordelt på flere bygg.

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.

Sign kjøpere

Side 2 av 13

Sign selgere

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,-
Kjøpesum	
Andelskapital	5000,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk	480,-
Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk	480,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	6 160,-

Innbetalingsplan	Beløp
Innbetaling ved byggestart 10%	
Restinnbetaling ved overtagelse	

Så snart selgers eventuelle forbehold er frafalt og garanti i henhold til bustadoppføringslova § 12 er stilt, betaler kjøper 10% av kjøpesummen. Forskuddsbeløpet må være fri kapital, og ikke knyttet til pant i boligen. Resterende del av kjøpesum, omkostninger og eventuelle tilvalg innbetales til overtagelse. Samtlige beløp skal innbetales til meglerforetakets klientkonto. Innbetalingene skal kun skje fra kjøper og/eller kjøpers bankforbindelse.

Kjøper innbetaler kun 40% ved overtagelse. Nedbetalingen av fellesgjelden skjer i samarbeid med forretningsfører USBL innen 6 måneder etter overtagelse. Se pkt. 17 for mer informasjon.

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 overtagelse 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 **22-22-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 tvangsfyllbyrdelse 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 dekningsalg 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 omtvистa 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. HEFTELSE

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 overtakelsen.

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 svinriss, 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 9-12 måneder 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 vil 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/området er ferdigstilt, har Selger rett til å ha støyende anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene med prosjektet/i området pågår. Eventuelle skader dette måtte 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 ferdigstilling 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 varslings, 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 hatt 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 måtte 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. Det vil bli tegnet felles bygningsforsikring for borettslaget. Kjøper tegner egen innbo og løsøreforsikring fra og med overtakelse.

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 før igangsatt bygging påløper et avbestillingsgebyr på kr. 200.000,-. Ved avbestilling etter byggestart påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.) + evt. tilvalg som ikke kan avbestilles kostnadsfritt.

14. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av denne kjøpekontrakten:

Selger tar forbehold om salg av 5/8 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 godkjenning 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 50.000,- (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.

Kjøper er kjent med at borettslaget er stiftet med 40% egenkapital og 60% fellesgjeld, og at denne fordelingen er annerledes enn prisen i markedsføringen. Totalsummen for kjøper er den samme, men endringen til 70% egenkapital og 30% fellesgjeld må gjøres etter overtakelse. Fordi Grevletunet borettslag allerede har etablert en ordning med individuell nedbetaling (IN-ordning) vil selger garanterer for at fellesgjelden kan nedbetales til 30% så snart som mulig, senest innen 6 måneder etter overtakelse. Kjøper er samtidig kjent med at fellesutgiftene vil være høyere frem til fellesgjelden er nedbetalt som følge av at fellesgjelden er 60% og ikke 30%.

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.

Twister 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 vernetting.

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

Sign kjøpere

Side 13 av 13

Sign selgere



Unngå doble boutgifter. Dette prosjektet kan du trygt kjøpe før du har solgt din nåværende bolig.

Dobbeltboligforsikret



Dekker ekstra
boutgifter

9

Gjelder i
inntil 9 mnd

Forsikringen har ingen egenandel og er gyldig i 12 mnd etter overtakelse av ny bolig.

Den gir utbetaling når du oppfyller følgende to krav:

1. Overtatt ny bolig.
2. Forsøkt å selge din gamle bolig gjennom eiendomsmegler i minst tre måneder.

Usikker på hva du kan få for din nåværende bolig når prosjektet er ferdigstilt, og hvor lang tid det vil ta å selge? Dette prosjektet selges med en økonomisk trygghet for deg som kjøper før du selv selger. Prosjektet er dobbeltbolig-forsikret, noe som betyr at du får hjelp til å dekke doble bo-utgifter dersom du blir sittende med to eiendommer over en periode.

Forsikringen er tegnet og betalt av utbygger, men det er du som kjøper som vil få utbetaling fra forsikringen.

Forsikringen dekker ekstra boligkostnader med inntil kr 15 000 per måned i inntil 9 måneder dersom du ikke får solgt din gamle bolig før overtakelse av den nye.

Dette omfatter netto rentekostnader og faktiske ekstra boligkostnader ved usolgt bolig (felleskostnader, boligforsikring, oppvarming/strøm og kommunale avgifter).

Merk

Forsikringen opphører ved budaksept, og du må akseptere bud innenfor 90 % av markedsført prisantydning. Dersom du ikke aksepterer bud innenfor denne grensen, bortfaller muligheten for erstatning.

Forsikringen administreres av Söderberg & Partners og forsikringen er plassert hos forsikringsselskapet HDI Global Specialty SE. Skadebehandlingsselskapet er Claims Link.

Les alt om dobbeltboligforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no

Dobbeltboligforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet.

Forsikringsselskap: HDI Global Specialty SE

Produkt: Dobbeltboligforsikring

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Forsikringen dekker sikredes faktiske ekstra bokostnader, med de begrensninger som ellers kommer frem av vilkårene. Med sikrede menes kjøper av eiendommen som fremgår av forsikringsbeviset. Merk at forsikringen tegnes og betales av selger, men begunstiger kjøper.

 Hva dekker forsikringen? ✓ Forsikringen dekker faktiske ekstra bokostnader etter å ha overtatt ny bolig oppad begrenset til kr. 15 000,- per måned ✓ Med faktiske ekstra bokostnader menes nettokostnader for; ✓ Netto ordinære rentekostnader for primærboligen som skal selges ✓ Boligforsikring ✓ Strøm og oppvarming ✓ Vann og avløp ✓ Renovasjon ✓ Felleskostnader ✓ Ingen egenandel	 Er det noen begrensninger i dekningen? ⚠ Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum 3 måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, for å ha krav på erstatning (karenstid) ⚠ Forsikringen opphører en måned etter at sikrede aksepterer bud på primærboligen ⚠ Maksimal forsikringssum for hele forsikringsperioden er oppad begrenset til kr. 135 000,- ⚠ Forsikringen bortfaller dersom Sikrede ikke aksepterer bud på minimum 90% av markedsført prisantydning ⚠ Dersom Sikredes primærbolig ikke aktivt blir markedsført for salg gjennom Eiendomsmegler ⚠ Dersom Sikredes primærbolig leies ut i forsikringsperioden ⚠ Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet blir skadet på grunn av brann, storm, oversvømmelse, vannskade, radioaktivitet eller lignende hendelser ⚠ Dersom Sikredes primærbolig etter at forsikring er tegnet viser seg å ha behov for reparasjon og/eller utbedring som forlenger salgsprosessen ⚠ Dersom Sikredes primærbolig ikke er godkjent til boligformål ⚠ Erstatningen utbetales i maksimalt 9 måneder, etter karenstiden på 3 måneder er utløpt
 Hva dekker forsikringen ikke? ✗ Ekstra bokostnader som ikke kommer frem i forsikringsbeviset ✗ Ekstra bokostnader som vedrører avdrag på lån ✗ Kostnader som omhandler mellomfinansiering ✗ Salg hvor meglers prisantydning overstiger verdivurdering fastsatt av en takstmann (verdi – og lånetakst/tilstandsrapport)	

 Hvor gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen gjelder primærboliger i Norge
 Hvilke forpliktelser har jeg? ✓ Så snart karenstiden har utløpt og doble bokostnader fortsatt løper, skal dette meldes omgående til Selskapet. ✓ Sikrede mister retten til erstatning dersom kravet ikke er meldt til Selskapet senest ett år etter at Sikrede fikk kjennskap om de forhold som ligger til grunn for kravet, jfr. FAL §8-5 første ledd
 Når og hvordan skal jeg betale? ✓ Forsikringen begunstiger kjøper, men tegnes av selger. Forsikringspremien trekkes av oppgjøret som utbetales av eiendomsmegler. Dersom forsikringen tegnes på prosjektbolig, gjelder egen rutine for betaling av forsikringspremie.
 Fra når gjelder forsikringen? ✓ Forsikringen trer i kraft fra budaksept. Sikrede må aktivt ha forsøkt å selge primærboligen i minimum tre måneder gjennom eiendomsmegler og ha overtatt salgsobjektet, før man har krav på erstatning (karenstid).
 Hvordan kan jeg avslutte forsikringen? ✓ Sikrede har ikke mulighet til å avslutte forsikringen, men forsikringen avsluttes dersom vilkårene i avtalen ikke er oppfylt, eller 1 måned etter Sikredes bolig er solgt.

☐ **BINDENDE BEKREFTELSE PÅ KJØP FOR Grevletunet 3** **Bolig:** _____

☐ **RESERVASJON FOR Grevletunet 3** **Bolig:** _____ **Til og med** _____

Kjøpesum iht prisliste kr _____ + omkostninger iht prisliste

Eventuelle forbehold:

FINANSIERINGSPLAN

Lån i	v/	Tlf:	Kr
Egenkapital i	v/	Tlf:	Kr
Finansiering kr	Bekreftet av	Dato/kl	

Ønsker finansieringstilbud☐ Ja ☐ Nei

Ønsker verdivurdering fra Leinæs & Partners☐ Ja ☐ Nei

Hvor ble du kjent med prosjektet?

☐ **Finn.no**☐ **Facebook**☐ **Avis**☐ **Annet** _____

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1
Navn _____

Personnr. _____

Epost:
☐ Har ikke _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER2
Navn _____

Personnr. _____

Epost:
☐ Har ikke _____

Adresse _____

Postadr. _____

Sted _____ Dato _____

Underskrift Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



PARTNERS.NO