GVELVEN FERIEGREND

NYE LEILIGHETER | HUS

B **BLEFJELL**

Blomstene på fjellet er formet som klokker og stjerner.
Sagnet sier at det er fordi vidda ligger så nær himmelen.

Peder W. Cappelen

innhold

★★★

8 Gvelven Feriegrend
26 Situasjonsplan

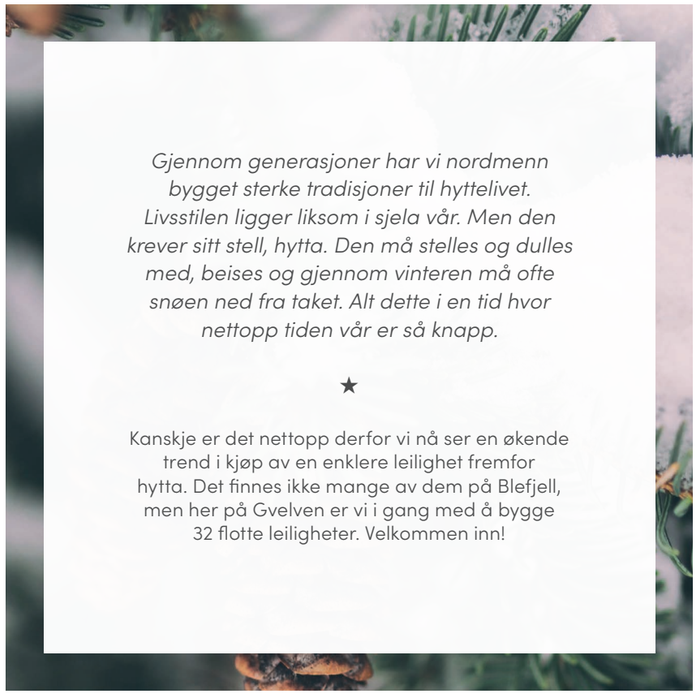
28 Blefjell året rundt
41 Kart

42 Tegninger
62 Informasjon fra megler
68 Leveransebeskrivelse
73 Utkast kjøpekontrakt
84 Utkast vedtekter
91 Kjøpstilbud

Illustrasjon - forbehold om avvik.

nye tradisjoner

MED ET ENKLERE HYTTELIV



Gjennom generasjoner har vi nordmenn bygget sterke tradisjoner til hyttelivet. Livsstilen ligger liksom i sjela vår. Men den krever sitt stell, hytta. Den må stelles og dulles med, beises og gjennom vinteren må ofte snøen ned fra taket. Alt dette i en tid hvor nettopp tiden vår er så knapp.

★

Kanskje er det nettopp derfor vi nå ser en økende trend i kjøp av en enklere leilighet fremfor hytta. Det finnes ikke mange av dem på Blefjell, men her på Gvelven er vi i gang med å bygge 32 flotte leiligheter. Velkommen inn!

den varme, gode hyttefølelsen

Gvelven Feriegrend ligger fint til i et åpent og vakkert landskap med vidstrakt utsikt. I alt vil prosjektet bestå 32 leiligheter fordelt over 8 like 4-mannshytter. Hyttene får et tradisjonelt og varig utseende med mørkbeiset panel og hvite vinduer med sprosser. Prosjektet har én lik planløsning for alle leilighetene, kun med unntak av alternativ løsning med hems som kan være mulig for leilighetene i 2. etasje. Leilighetene har alle 3 soverom. Standard størrelse er 78.8 m^2 BRA og 73.7 m^2 P-rom. Leiligheter med hems vil gi et gulvareal på 23 m^2 (ikke målbart iht arealregler).

Leilighetene har en praktisk og effektiv romfordeling som utnytter arealet svært godt. Stue og kjøkken er løst åpent med store vinduer som slipper lyset og omgivelsene inn. Med på å fremme den gode hyttefølelsen er peisovnen som har en praktisk plassering mellom de to avdelingene. Kjøkkenet er av typen Epoq med integrerte hvitevarer, takhøye skap og en tradisjonell profilert front. Bad flislegges og leveres med opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv i bad og entré.

Leilighetene har fine uteplasser med utgang fra stuen. I 1. etasje er det terrasser med adkomst til terreng og i 2. etsje balkonger med utsikt utover Blefjell. Alle leilighetene får hver sin innvendige bod og i tillegg en praktisk sportsbod rett utenfor inngangsdøren i felles gang. På utvendig fellesareal opparbeides biloppstillingsplasser der hver leilighet disponerer 2 plasser.

Matt, lys panel på veggene gir allrommet et lunt og trivelig preg.

Illustrasjon – forbehold om avvik.

Kjøkkenet blir romslig og har god plass til spisestue. Innredningen får et tradisjonelt og pent uttrykk og utstyres med integrerte hvitevarer av god kvalitet.

Illustrasjon – forbehold om avvik.

Leilighetene leveres som standard med 3 soverom.

Illustrasjon – forbehold om avvik.

Leilighetene får store vinduer som gir godt med lysinnslipp og kontakt med omgivelsene utenfor.

Illustrasjon – forbehold om avvik.

Leilighetene får alle rause uteplasser – like fine sommer som vinter!

Illustrasjon – forbehold om avvik.

Hvert hus består av 4 leiligheter med 3 soverom.
2 leiligheter i hver etasje. Leilighetene i 2. etasje
kan alternativt innredes med hems, se plantegninger.

Illustrasjon – forbehold om avvik

Gvelven kro
A
D
27 p-plasser
8 p-plasser
G
C
B
F
E
H
Illustrasjon – forbehold om avvik.

Situasjonsplan

blefjell
FURET OG VÆRFINT

blefjell

ÅRET RUNDT

Blefjell er et omfangsrikt, vakkert og variert fjellområde. Her har frilufts- og hyttelivet lange tradisjoner. Mest kjent er kanskje Blefjellryggen som strekker seg nesten fra Kongsberg og helt til Hardangervidda.

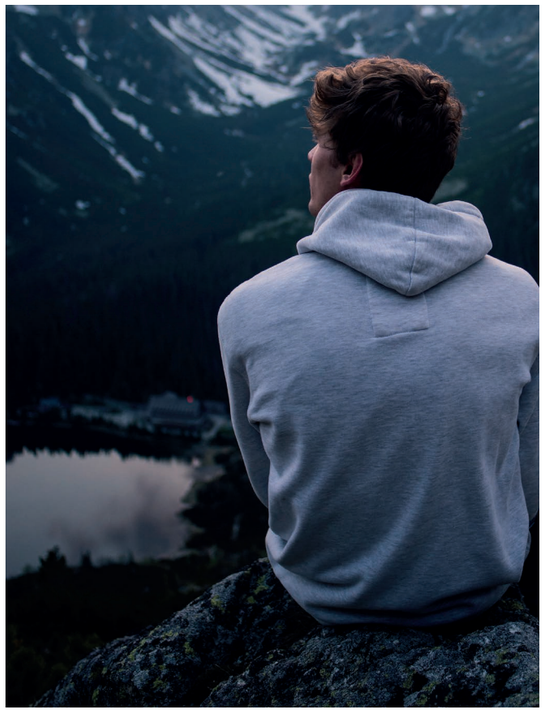
★

Blefjell er et veletablert fritidsområde som strekker seg gjennom både Buskerud og Telemark. Her møter Østlandet Vestlandet. Her finnes gamle turstier som fører deg helt til Hardangervidda, om du vil. For en friluftselsker er området et eldorado av muligheter – sommer som vinter.

vinterhalvåret

Hyttelivet på Blefjell har eksistert gjennom mange generasjoner. Tradisjonelt har området vært populært på grunn av det store løypenettet for langrenn, alle turstiene og de mange fiskevannene i området. I nyere tid har vinter-tilbudet blitt bredere med Blefjellheisen – et familievennlig alpintrekk som passer godt for deg som ønsker en enkel alpinutfordring. Hellingsgraden for snowboard er topp! Ønsker du tøffere utfordringer anbefales Kongsberg Skisenter med stolheis og et godt utvalg av løyper for både nybegynnere og viderekomne. Anlegget ligger ca 40 minutters kjøretur unna.

Naturen på Blefjell er variert og unik i sitt mangfold. Rett utenfor døren din ligger milevis med godt preparerte skiløyper. Løypekartet er vidstrakt og variert, og tilbyr alt fra de enkle og hyggelige turene, til de mer ambisiøse turene for den godt vante. Underveis på turen kan du ta en rast på en av de herlige serveringstilbudene på høyfjellet, for eksempel på Strutåsen fjellstue og Solobua. For øvrig ligger Blestua rett ved siden av Gvelven Feriegrend.



vår, sommer & høst

Hyttelivet er best når omgivelsene er rike på opplevelser og aktiviteter året rundt. På Blefjell har du minst like gode tilbud gjennom sommerhalvåret som på vinteren. Rett utenfor døren din har du et natur-eldorado. Turstiene er mange og varierte, og de blir så opplevelsesrike som du gjør de til selv. Her kan du også vandre fritt i skog og på snaufjell, finne et vann du kan bade og fiske i, eller bare slå deg ned på en fin plass å slå leir for natten.

Populære og merkede stier finnes rundt Vesleble og Storeble. Den høyeste toppen er Bletoppen med 1342 moh. Turistforeningen har to turisthytter i områdene rundt Storeble. Storebles topper troner stort sett over tregrensen og er et hjem for Blefjells reinstamme.

Blefjell har varierte muligheter for den som liker å fiske, alt fra skogstjern med bilvei nesten helt frem, til høyfjells-vann du når etter noen timers gange. Sprelsk ørret er nok den gjeveste fangsten og kan fiskes i krystallklare høyfjellsvann, elver og stryk.

Ringmaier-Boote.de
11

AVSTANDER MED BIL:

Oslo..... ca 130 km
Drøbak..... ca 130 km
Drammen..... ca 89 km
Kongsberg..... ca 51 km
Tønsberg..... ca 130 km
Porsgrunn..... ca 110 km

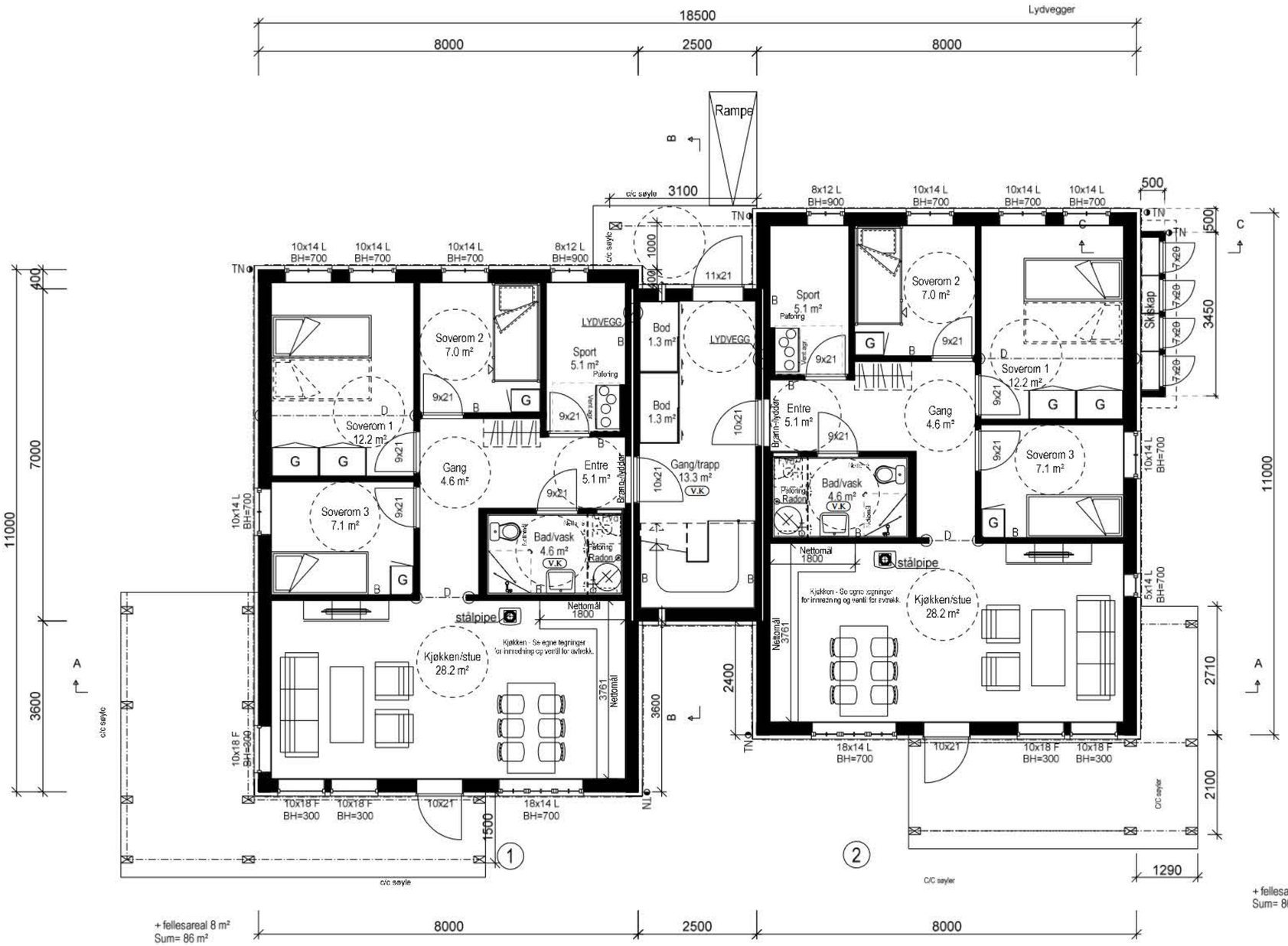
tegninger

LEILIGHETSTYPER

Gvelven Feriegrend tilbyr 2 leilighetstyper: en standard type og en alternativ løsning med hems for leilighetene i 2. etasje.

★

Plantegningene er veiledende, avvik kan forekomme. Det leveres ikke innredning/inventar utover det som fremkommer av leveransebeskrivelsen. Målsatte tegninger foreligger hos megler.



Tegning er ihht.TEK17

BYA
245.1 m²

1. etasje

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal.(NTA)

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

C	Skiskap	15.01.20	HIB
B	Endret balkongbruk	05.11.19	MG
A	1:50	03.10.18	AG

1.etasje

LIERHUS

DATA DESIGN SYSTEM

Tiltakshaver: Gvelven Hyttegrend AS

Byggeplass: Gvelven Feriegrend

Kommune: Flesberg G.nr: 12 B.nr: 129

Tegn: AG | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT | Type:

Dato: 24.04.18 | Tegn.nr: 501

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: gvhy /8072 | Spesial

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

2.etasje

Tegning er ihht.TEK17

D	Skiskap	15.01.20	HIB
C	Endret balkongbruk	05.11.19	MG
B	Rev. plassering vindu/dør fasade vest	14.01.19	AG
A	1:50	03.10.18	AG

SD = Synlig drager
D = Skjult drager
B = Bærevegg
I = Lysareal i m²
L_T = 0.7 / evt. angitt pr. rom v/romtekst
R = Rømningsvindu
Rn = Radon
TN = Taknedløp

Alle romareal oppgitt i plantegninger er netto gulvareal.(NTA)

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Tegning viser ikke eventuelle utforinger av vegger/innkassinger av kanalføringer for ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Eventuelle ventiler er kun plassert som forslag. Antall ventiler og plassering må vurderes av ventilasjonsprosjekterende.

2.etasje

LIERHUS

Tiltakshaver: Gvelven Hyttegrend AS

Byggeplass: Gvelven Feriegrend

Kommune: Flesberg G.nr: 12 B.nr: 129

Tegn: AG | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT

Dato: 24.04.18 | Tegn.nr: 502

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: gvhy /8072

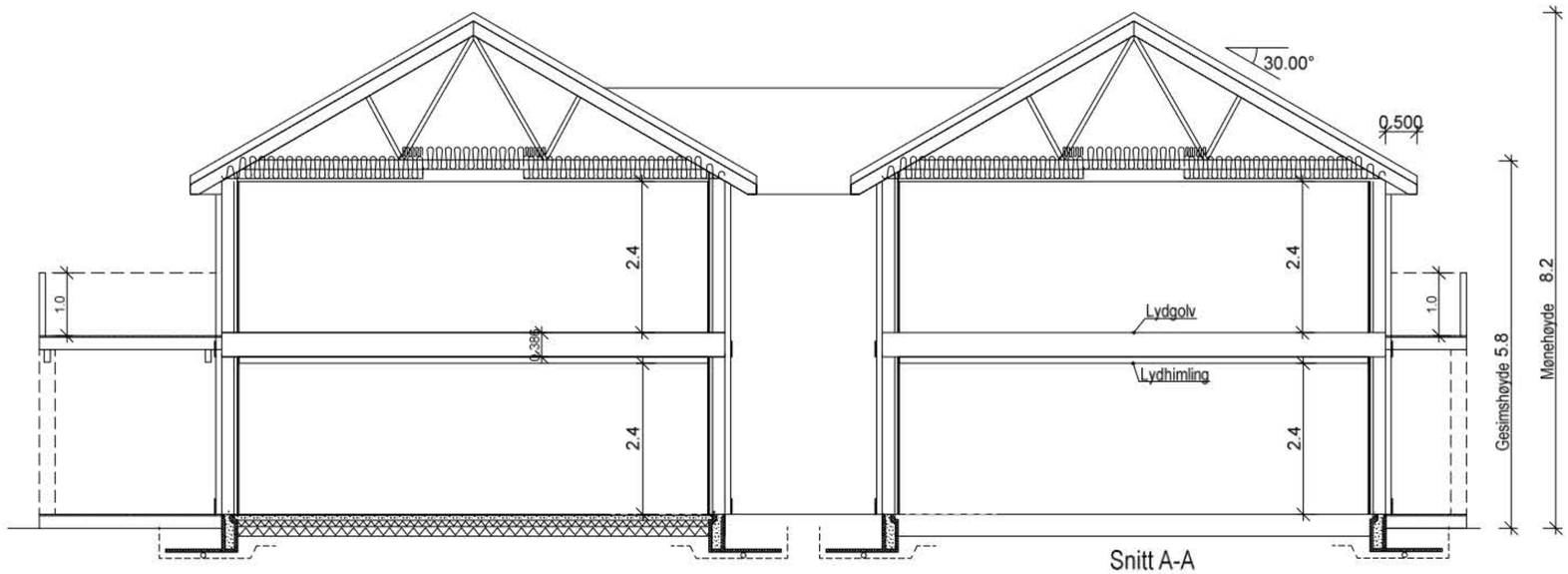
Type: Spesial

ARKITEKTKONTORET IHT med rom for begeistring

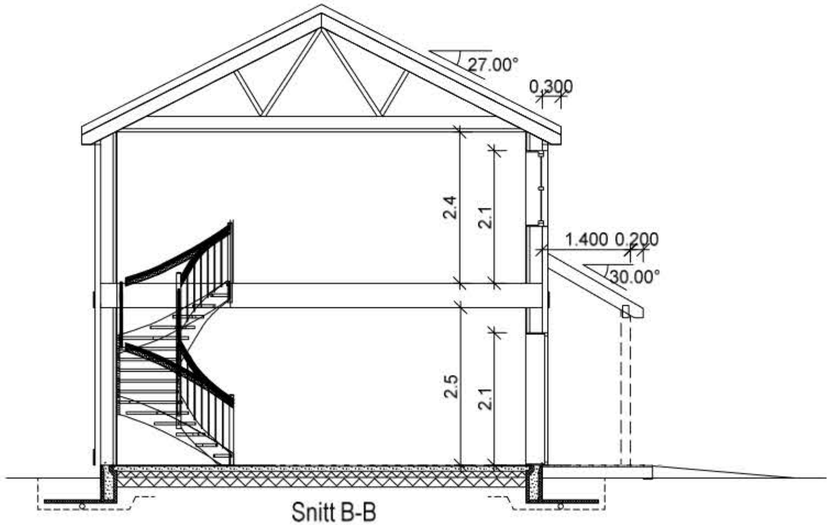
www.iht.no

Data Design System

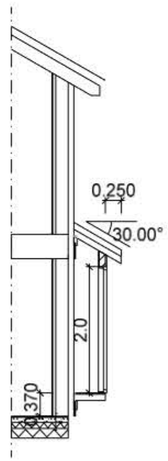
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.



Snitt A-A



Snitt B-B



Snitt C-C

Alle vertikale mål på snitt angir ferdige rom-høyder.
For utførelse av grunnmur/støpt plate, konf. nødv. U-verdier
og egne detaljer fra byggefirma/leverandør/produsent eller NBI.

Bygningen inneholder flere boenheter og må vurderes og utføres mht brann og lyd.

Mål og arealer innvendig, og byggehøyder utvendig (gesims og mønehøyder) er ikke
endelige før varmetapsramme/energirammeberegning er foretatt og tegningene er justert.

C	Snitt C-C	15.01.20	HIB
B	Endret balkongbruk	05.11.19	MG
A	1:50	03.10.18	AG

Snitt

LIERHUS

Tiltakshaver: Gvelven Hyttegrend AS

Byggeplass: Gvelven Feriegrend

Kommune: Flesberg G.nr: 12 B.nr: 129

Tegn: AG | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT | Type:

Dato: 24.04.18 | Tegn.nr: 503

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: gvhy /8072 | Spesial

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

DATA DESIGN SYSTEM

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Fasade øst

Fasade nord

C	Skiskap	15.01.20	HIB
B	Endret balkongbruk	05.11.19	MG
A	1:50	03.10.18	AG

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Felles gang/trapp	Sum BRA
Leilighet 1	78.0	8.0	86.0
Leilighet 2	78.0	8.0	86.0
Leilighet 3	78.0	8.0	86.0
Leilighet 4	78.0	8.0	86.0
SUM :	312.0	32.0	344.0
BYA :	245.1	0.0	245.1

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

Fasader

LIERHUS

Tiltakshaver: Gvelven Hyttegrend AS

Byggeplass: Gvelven Feriegrend

Kommune: Flesberg G.nr: 12 B.nr: 129

Tegn: AG | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT | Type:

Dato: 24.04.18 | Tegn.nr: 510

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: gvhy /8072 | Spesial

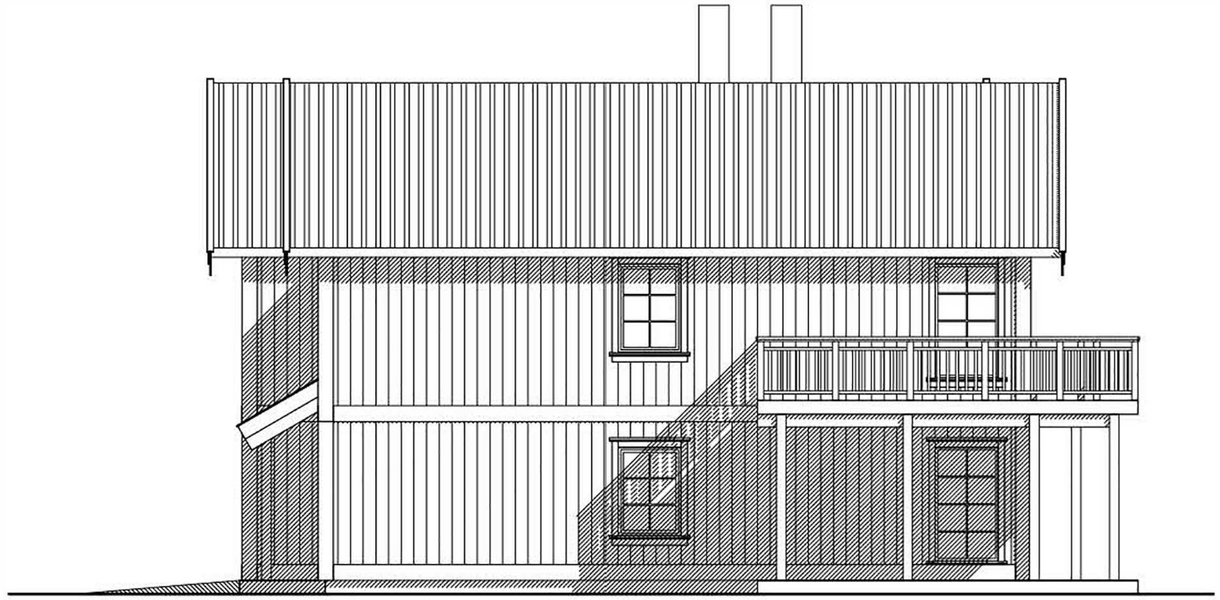
ARKITEKTKONTORET IHT

med vem for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Fasade vest



Fasade sør

Fasader

D	Skiskap	15.01.20	HIB
C	Endret balkongbruk	05.11.19	MG
B	Rev. plassering vindu/dør fasade vest	14.01.19	AG
A	1:50	03.10.18	AG

Bygningens høydeplassering som er angitt på tegning, baserer seg på kjente opplysninger ved prosjekteringstidspunktet. Endelig høydeplassering må vurderes av ansvarlig for høydeplassering / utstikking på byggeplass.

PLANERT TERRENG

NÅVÆRENDE TERRENG

LIERHUS

Tiltakshaver: Gvelven Hyttegrend AS

Byggeplass: Gvelven Feriegrend

Kommun e Flesberg G.nr: 12 B.nr: 129

Tegn: AG | Arkitekt: Arkitektkontoret IHT | Type:

Dato: 24.04.18 | Tegn.nr: 511

Mål: 1 : 100 | Prosjekt nr DDS/IHT: gvhy /8072 | Spesial

ARKITEKTKONTORET IHT

med rom for begeistring

www.iht.no

Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som ARKITEKTKONTORET IHT AS ikke medvirker i.

Illustrasjon – forbehold om avvik.

informasjon fra megler

★★★

OPPDRAGSTAKER

Bankenes Boligmegler / Aktiv Eiendomsmegling avd. Årnes
Jernbanegata 26, 2150 Årnes
Orgnr. NO 981129792 MVA

Tlf. 982 59 303 ★ rolf.gundersen@aktiv.no

Ansvarlig megler
Rolf Wegar Gundersen, Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 982 59 303 ★ rolf.gundersen@aktiv.no

EIERFORHOLD

Selger/utbygger
Gvelven Feriegrend AS
Org.nr.: 921 006 624

Hjemmelshaver til grunn
Øystein Gjellerud

EIENDOMSBETEGELSE

Adresse
Væråssetervegen 90 og Stormyrberga 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18
3623 Lampeland

Eieform
Selveier – eierseksjon.

Registerbetegnelse
Gnr. 12, bnr. 129 i Flesberg kommune.
Hver leilighet har fått tildelt eget seksjonsnummer.

Organisering
Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som ett sameie.
Kjøper får skjøte på sin seksjon som består av eksklusiv bruks-

og disposisjonsrett til egen leilighet med forholdsmessig andel av hele eiendommens fellesarealer.

Parkering
Det medfølger 2 parkeringsplasser til hver leilighet.

TOMT OG BELIGGENHET

Areal og type
Selveiet felles tomt.

Tomtens beskaffenhet
Tomten vil bli opparbeidet med grusede internveier, plener, busker, steinsetting og belysning langs veier og gangveier. Det vil bli montert moderne og tidsriktig utebelysning ved hovedinnganger.

Adkomst
Kjør fra Kongsberg retning Geilo, 16 km til Svene. Følg skilt til Blefjell syd. Videre 12 km til oppkjøring Blefjell syd/bomstasjon. Kjør til veikryss "Blefjellheisen", ta til høyre retning Gvelven/Blefjellheisen (ta ikke opp til heisen), kjør rett frem og så ned til Gvelven hyttegrend. Etter ca 100 meter får du leilighetene på høyre hånd.

Fra bomstasjonen er det 11 km på meget bra vei hvorav de første 8 km er på asfalt. Avstand fra Kongsberg er 40 km.

Vei/vann/avløp
Eiendommen er tilknyttet privat avløp, vei og vann som driftes av grunneier.

ØKONOMISKE FORHOLD

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er ikke inkludert i felleskostnadene. Eiendomsskatt kommer i tillegg.

Renovasjonsgebyr, feiing og eiendomsskatt faktureres hver eier direkte.
2019 tall:

:: Renovasjon kr 1 850
:: Feiing kr 539
:: Eiendomsskatt 3 promille (skattetakst er for tiden ikke kjent)

Fyrings- og strømutgifter
Leilighetene vil bli oppvarmet med varmekabler i gulv i entré og på bad. Peisovn i stue. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønter og blant annet fyringsmetode.

Ligningsverdi
Ikke beregnet. En kan anta ca 30 % av kjøpesum.

Skattetakst
Ikke beregnet.

Bygningsforsikring
Eiendommen vil bli fullverdiforsikret gjennom sameiets fellespolise og betjenes gjennom felleskostnadene. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Underveis i byggeprosessen forsikres bygget fra utbygger.

Felleskostnader
De ulike kostnadspostene i felleskostnader for sameiet vil bli fordelt både etter seksjonens bruksareal/seksjonsbrøk og likt fordelt per seksjon.

Estimerte månedlige felleskostnader, kr 1 500, skal blant annet dekke bygningsmessig forsikring, vann/avløp, brøyting og drift av fellesareal.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest
Utbygger vil besørge ferdigattest.

Antall godkjente boenheter/utleieforhold
Hver leilighet vil bli godkjent som en egen boenhet. Den enkelte leilighet kan fritt leies ut etter eiers eget ønske. Forretningsfører/sameiets styre skal orienteres om utleie.

Tinglyste heftelser
Eiendommen skal overføres heftelsesfri til kjøper. Selger forbeholder seg retten til å etablere nødvendige avtaler og erklæringer for gjennomføring av prosjektet som ved overtakelse vil gjelde sameiet i fellesskap.

Andre rettigheter og forpliktelser
Den enkelte sameier forplikter seg å innrette seg etter sameiets vedtekter og gyldig fattede vedtak på generalforsamling/årsmøte for sameiet.
Det er utarbeidet et forslag til vedtekter som vil bli endelig vedtatt på stiftelsesmøtet for sameiet, se vedlegg.

ØVRIGE FORHOLD

Overtagelse
Hvert enkelt leilighetsbygg vil ha en antatt byggetid på ca 8 mnd. Hver enkelt kjøper vil bli holdt løpende oppdatert om denne utviklingen. Det tas forbehold om overtagelse iht byggestart som avgjøres i forhold til solgte enheter per hus. Planlagt byggerekkefølge er hus A, D, C, B, E, G, F og H.

Visning
Megler kan etter avtale møte interessenter i visningsleiligheten.

Omkostninger for kjøper
Kjøpers omkostninger er stipulert til ca kr 21 000 som inkluderer dokumentavgift av andel tomteverdi beregnet etter tomteverdi, startkapital til sameiet, tilknytning strøm, etablering av sameiet og tinglysingsgebyr for skjøte og pantobligasjon.

Lov om hvitvasking
Megler er etter denne lov forpliktet å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim. Kjøper må fremlegge godkjent legitimasjon for å kunne erverve seg leilighet (identitetskontroll).

Lovverk
Kjøp reguleres av "Lov om avtale med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m." (buofl, heretter buofl) av 13. juni 1997 nr. 43, i tilfeller hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Dette innebærer bl.a at kjøper har krav på garantier iht buofl § 12. I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht buofl, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av avhendigslova. Betalingsbetingelser ved utstedt § 12 garanti skal forskuddsbetaling tilsvarende 10 % av kjøpesummen betales til meglers klientkonto.

Garantier
Selger er etter buofl § 12 pliktig til å stille garantier på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen i 5 år etter overtakelse. Overføring av innbetalt beløp til selger er avhengig av selgers garantistillelse iht buofl § 47 (forskuddsgaranti).

Arealangivelser
Arealene oppgitt på tegninger og i prislisten er angitt i bruksareal (BRA) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, vegger og sjakter, men ikke medregnet yttervegg. Arealene oppgitt som P-rom er bruksareal (BRA) minus innvendig bod. Arealangivelser i de enkelte rom (gulvflate innenfor vegger) i prospektet kan variere innenfor +/- 5 %, leilighetenes totale areal innenfor +/- 2 %.

Priser
Se vedlagte prisliste.

Selger står til enhver tid fritt til å endre pris på usolgte leiligheter uten forutgående varsling. Salgsprisene er faste og reguleres ikke etter kontraktsinngåelse.

Budgivning
Vedlagte skjema *bindende kjøpsbekreftelse* skal benyttes for å levere et forpliktende kjøpstilbud på en bestemt leilighet i prosjektet.

Den *bindende kjøpsbekreftelsen* må inneholde en finansieringsbekreftelse, eller kontaktinformasjon til en bankkontakt som kan bekrefte finansiering.

Ledige leiligheter selges etter prinsippet først til mølla og til den pris som er fastsatt i den til enhver tid gjeldende prisliste.

Ta kontakt med megler for informasjon om gjeldende prisliste og kjøpsbetingelser før innlevering av *bindende kjøpsbekreftelse*.

Reguleringsforhold/rammetillatelse
Reguleringsplan for området er *Reguleringsplan for Gvelven 2017*.

Tilvalgsmuligheter
Det vil bli gitt muligheter til å gjøre enkelte individuelle tilpasninger av leiligheten innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsmeny hvor frist for beslutning vil fremkomme.

Noen av tilvalgsmulighetene er:
- Innredning på kjøkken, bad, dusj/wc
- Alternative typer parkett
- Alternative flisløsninger på våtrom
- Flere elektriske punkter og uttak for TV/tlf
- Andre farger på vegger

Det utvises i noen grad fleksibilitet ved endring av leilighetens planløsning innenfor krav, lover og forskrifter. Dette må avklares i kjøpsfasen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker boligens fasader, samt plassering av våtrom og røropplegg i kjøkken/bad.

Bestillingsfrister for tilvalg
Kjøper vil motta informasjon fra utbygger/leverandør om mulige tilvalg og frister for dette.

Når tilvalgsfristen er utgått, må endringer avtales særskilt mellom kjøper og selger. Endringer som vil ha fremdriftsmessige konsekvenser eller som av tekniske årsaker ikke kan anbefales, vil bli avvist.

Forbehold
Alle opplysninger i denne beskrivelsen er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis nødvendige offentlige pålegg, eller myndighetskrav i forbindelse med byggesaken. Dersom det er avvik mellom tegninger/beskrivelser i prospekt, intenettside eller leveransebeskrivelsen, er det leveransebeskrivelsen som er gjeldende. De endelige prosjekterte tegninger kan derfor ha mindre avvik fra vedlagte prospekt og planskisse, uten at dette skal ha praktisk betydning for kjøpers bruk av seksjonen.

Selger tar forbehold om nødvendig forhåndssalg, styregodkjennelse hos utbygger, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig før byggestart for hvert enkelt bygg vedtas. Dersom selger innen 6 mnd fra budfrist ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene kan hver av partene heve denne bindende avtale, og eventuelt inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part.

Bilder og 3D-illustrasjoner er å anse som illustrasjoner. Avvik kan forekomme.

Finansiering
Når du skal kjøpe fritidsbolig kan Aurskog Sparebank hjelpe deg med finansieringen. Ta kontakt med oss så vil vi formidle kontakt med en rådgiver.

leveransebeskrivelse

★★★

GVELVEN FERIEGREND AS

1 UTVENDIGE VEGGER
Ferdig beiset slettpanel, krysslekter, 50 mm isolasjon, plastfolie, 198mm bindingsverk, 200 mm mineralull, vindtette plater, utlekting og stående dobbeltfals kledning 19x148mm med rett kant/ låvepanel. Kledning leveres i Royal impregnering farge Brun. Hjørnekasser, etasjeskiller og vindskier leveres i kraftige dimensjoner slik at de blir markert slik som på fasade-tegning.

2 INNVENDIGE VEGGER
98 mm bindingsverk med ferdig beiset slettpanel, farge 9043 Sjøsand. Bærevegger i 1. etasje får ett lag gipsplater under slettpanel . Våtroms-vegger leveres med rupanel og ett lag gipsplater.

Lydvegger leveres som doble vegger med ett lag gipsplater og ett lag ferdig beiset slettpanel på begge sider.

3 BJELKELAG – HIMLINGER – GULV
Etasjeskille leveres i tre med lydhimling med ett lag gipsplater og ett lag ferdig beiset slettpanel. Oppå etasjeskille leveres lydgulv.

Gulv i tørre rom leveres med parkett Saga Exclusive Doloite 5Gc. Gang i leiligheter leveres med 60x60 flis og parkett. Fellesganger får 60x60 fliser.

Enkelte rom, eller deler av rom, kan få kasser eller nedforinger som følge av rør og kanalføringer. Disse vil få samme overflatebehandling som vegger og tak for øvrig.

I sportsbod kan det forekomme synlige ledninger, kanaler og rør.

4 YTTERTAK
Det leveres w-takstoler. Taket dimensjoneres forskriftsmessig. Det leveres forskriftsmessig isolasjon iht. varmetapsberegninger. Utvendig tekkes taket med flat Minster takstein fra Monier med snøfangere.

5 DØRER OG VINDUER
Ytterdører fra Swedoor med malt karm og dørblad type Congo med 3 glass. Innvendige dører fra Swedoor med hvitmalt karm og dørblad type Purity 03. Karmer leveres med dempelist.

Balkongdører og vinduer fra Natre i tre og malt utførelse. Hvit farge. Leveres med lavenergiglass og oppdelt med faste og åpningsbare iht. tegning. Løse utenpåliggende sprosser.

6 KJØKKEN
Det leveres kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer fra kjente leveran-dører.

7 TRAPPER
Innvendig trapp i fellesgang leveres i hvitmalt utførelse.

8 BALKONGER – PLATTINGER – REKKVERK
Gulv på platting og balkong med Royal impregnert furu, terrassebord i dimensjon 28x120 mm. Rekkverk leveres i Royal impregnerte materialer iht til tegning.

9 LISTVERK
Glatt karmlist type FC06 12x58 leveres på innvendige vinduer, innerdører og ytterdør. Taklist leveres som type FA 04 21x34 mm. Lister og utforinger leveres i samme farge som slettpanel på vegg. Listverk blir ikke overflate behandlet etter montering og det vil derfor være synlige spikerhull. Fotlister leveres i hvitlasert eik 14x45 mm parkettlist.

10 BAD OG VÅTROM
Bad leveres med grå 60x60 fliser på gulv og grå 60x60 på vegg. Grå 5x5 flis i dusj på gulv.

11 VENTILASJON
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjennvinner leveres fra Flexit.

12 ELEKTRIKER
Installasjonene utføres av autorisert installatør som sørger for fagmessig utførelse etter gjeldende "forskrifter for elektrisk installasjon". Arbeidet omfatter all fast installasjon fra og med sikringsskap som får overlastvern 3x63A v/230V og 4x40A v/400V. Det monteres jordfeilautomater. Sikrings-skap m/tilhørende svakstrømsdel plasseres i vindfang eller som vist på tegning (mål: ca 140x50cm). Overspenningsvern monteres. Installasjonen dimensjoneres slik at elektriske varmeovner kan tilkoples og gi full opp-varming i stue, soverom, kjøkken og gang/hall. For bad, dimensjoneres installasjonen for fast tilkoplet varme.

Installasjon leveres fortrinnsvis skjult i vegg/himling, bortsett fra i lyd/ branncellebegrensede vegg og himling, på mur og i kjellerrom, hvor det kan benyttes åpen kabelinstallasjon. Disse leveres i hvit utførelse. Alle stikkontakter leveres som doble. (Tekniske stikk enkle).

Antall stikk i hvert enkelt rom leveres etter gjeldene forskrifter for elektrisk installasjon. Det leveres komplett anlegg som består av ringeklokke med innebygget eller separat trafo, samt ringeknapp montert ved hovedinngang.

Det installeres seriekoblet brannvarsling. Varmekabler leveres i rom spesifisert i overflateskjema.

Punktene plasseres i samarbeid mellom tiltakshaver og installatør.

Som punkt regnes:
:: Komplett sikringsskap
:: Overgang utekabel/innekabel for TV (i svakstrømsfelt). Det legges opp til
Det leveres klart med rørføring slik at kjøper kan bestille innlagt fiber for tv og data.
:: Overgang utekabel/innekabel for Tele (i svakstrømsfelt)
:: Lampepunkt
:: Stikkontakt
:: Brytere
:: Vendere
:: Framlegg til standard varmtvannsbereder
:: Framlegg til varmeovner, panelovner monteres på soverom og stue
:: Framlegg til ringeklokke inkl. knapp
:: Framlegg til termostat
:: Røropplegg for antenne
:: Røropplegg for telefon
:: Tilkopling av hovedleder til cu-wire og rørmuffe med hovedvannkran
:: Framlegg til mekanisk avtrekk (2 punkter)
:: Framlegg til separat avtrekk (2 punkter)
:: Balansert Ventilasjon (2 punkter - egen kurs)

Det leveres LED belysning Orion i fellesgang med bevegelsesføler.

I 1. etg leveres Rondell 3x6W farge matt hvit i hall og soverom, lysskinne monteres på kjøkken. Lyslist monteres overskap kjøkken.

I 2. etg leveres Rondell 3x6W i soverom. Downlight i gang og stue.

Lyslist monteres under overskip kjøkken.

13 RØRLEGGER
Standard sanitærutstyr leveres iht beskrivelse fra rørlegger.

Det leveres innredning på bad med skap eller skuffer og speil med lys.

Ettgreps blandebatteri.

Takdusj FM Mattsson.

Dusjvegger 90x90 i herdet glass.

Hvitt vegghengt toalett med hvitt lokk og myk lukking.

14 PLATE PÅ MARK/RADONSPERRE
Det leveres Isolerte ringmurselementer med ferdig utvendig overflate av sementbaserte plater. Gulvet isoleres forskriftsmessig og leveres med avtrukket overflate. Det leveres radonsperre og brønn.

15 PIPE OG ILDSTED
Safety-Vent Air 150mm stålpipe med innebygget isolert friskluftsystem og Curve 300 peisovn, farge sort, fra Peisselskabet med sideglass og gulvplate i glass farge sort.

Plassering kan avvike som følge av bærekonstruksjoner.

16 TØMRERARBEID
Arbeid og leveranser skal leveres og vurderes iht teknisk forskrift. Overflateavvik skal vurderes utfra NS 3420, 1- 2012, punkt 4 d. Tabell 2 – Toleranseklasser for retning i bygninger og Tabell 3 – Toleranseklasser for planhet i bygninger, toleranseklasse RC og PC.

17 PROSJEKTERING
Boligene prosjekteres iht. TEK17 og energikrav gjeldende fra 01.01.2016.

Gvelven Feriegrend AS
Drøbak, 12.02.19

★★★

Oppdragsnummer:
Formidlingsnummer:
Dato:

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.

Mellom:

Gvelven Feriegrend AS orgnr. 921006624

Osloveien 170
1449 Drøbak
Mob: 90 76 16 65 E-post: svend@eiendomutvikling.no

heretter kalt **selger**, og

Fnr./ orgnr.

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom gnr 12, bnr 129 snr….. De særskilte gårds- , bruks- og seksjonsnummer kalles heretter eiendommen.

Eiendommen ligger i bygg under oppføring på Eiet tomt tomt med adresse Stormyrberga 8.

Eiendommen er betegnet som bygg B i salgsoppgaven.

Eiendommen skal oppføres slik det fremgår av salgsoppgave mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Eiendommen omfatter andel i fellesareal i henhold til vedlagte tegninger.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Øystein Gjellerud

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Initialer kjøper: Initialer selger:

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr. ,- kroner 100/000

Kjøper må betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger		**Beløp,-**
Kontraktssum		,-
Dokumentavgift		6250,-
Engangsinnbetaling til sameiet	kr 8000,-	
Tilknytning strøm	kr 3000,-	
Etablering av sameiet	kr 2000,-	
Tingl.gebyr skjøte		585,-
Tingl.gebyr pantedokument		585,-
Panteattest kjøper		172,-
Totalt kr.		,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr. 585,- og attestgebyr pålydende kr. 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer.

Dokumentavgift beregnes av andel tomteverdi. Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysingstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Innbetalingsplan		**Beløp**
	10% forskudd	,-
	Restinnbetaling ved overtagelse	,-

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger. Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:
Aktiv Eiendomsoppgjør AS.
Postboks 2349 Solli, 0201 Oslo.
Tlf.: 22 87 63 60, Faxnr.: .

Initialer kjøper: Initialer selger:

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS og merkes med: …….(formidlingsnr) Stormyrberga 8.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Kjøpers betalingsplikt inntrer når garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Garanti skal stilles straks avtale er inngått eller når forbeholdene er bortfalt.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd, inntrer betalingsplikten straks garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt.

Er det tatt **forbehold** fra selgers side, jf. punkt 17, plikter kjøper å innbetale forskuddet selv om garanti ikke er stilt etter bustadoppføringslova § 12, jf. punkt 5.

Selger må stille garanti for beløpet etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt er det innbetalte beløp underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøtet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysingsklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtagelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrekk av ev. innbetalt og disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Betaling for ev. endrings- og/eller tilleggsarbeider bestilt gjennom selger, faktureres direkte fra selger når vedkommende endrings- og/eller tilleggsarbeider er utført. Beløpet innbetales til klientkonto nr. 12710712164, Bankenes Boligmegler AS, merkes med: 95-21-0047 Stormyrberga 6, og må være innbetalt senest ved overtagelse, jf. avtalens punkt 8. Dersom forfall på faktura er forut for overtagelse og beløpet skal utbetales selger, må selger stille garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47.

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtagelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtagelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i

fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parters samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor 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 kundetiltak 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.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtagelse og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom garanti ikke stilles straks forbehold er bortfalt kan kjøper sende skriftlig varsel til selger med varsel om heving av avtalen dersom garanti ikke stilles innen 10 – ti – virkedager etter mottak av varsel. Kopi sendes megler.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Selger gir herved Bankenes Boligmegler AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Initialer kjøper: Initialer selger:

Innfrielse av pengeheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtagelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Bankenes Boligmegler AS. Meglerforetaket foretar tinglysing av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Aktiv Eiendomsoppgjør AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst. Partene gir Bankenes Boligmegler AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAGELSE

Eiendommen er forventet ferdigstilt basert på tidspunkt for bortfall av forbehold, jf. avtalens punkt 17. Eiendommen skal dog være ferdig senest 15 måneder etter at forbehold er bortfalt.

Dersom selger fullfører boligen i god tid før ovennevnte frist, kan selger kreve overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen for overtagelse. Selger skal skriftlig varsle kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers skriftlig varsel. Kopi av varsel om overtagelse skal selger sende megler.

Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtagelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal varsle om ev. forhold som påberopes som mangel ved eiendommen. Det påpekes at dette gjelder alle forhold kjøper avdekker eller med rimelighet burde avdekket ved gjennomgangen. Ev. reklamasjoner og selgers standpunkt til disse skal protokolleres og overtagelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til boligen ved overtagelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtagelse dersom eiendommen på overtagelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtagelsesforretning, anses eiendommen overlevert.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

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

Som vedlegg til denne kontrakten følger overtagelsesprotokoll som skal signeres av begge parter ved overtagelsen.

Hva gjelder utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et dekningssalg må dekkes av kjøper.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtagelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtagelsesdato og frem til overtagelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger har krav på tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som er gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

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

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, rørføringer og lignende som ikke reduserer eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende kan selger foreta endringer i fellesareal, bygningskropp med tilhørende tekniske anlegg samt utvendige arealer. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtagelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtagelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtagelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen 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.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

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

Selger forbeholder seg retten til å foreta mindre justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Selger skal 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 eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har rimelig adkomst til eiendommen.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtagelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtagelse av boligen.

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

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid.

Når sameiet er etablert og overtagelse av fellesarealer skal foretas, skal selger innkalle styret til overtagelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtagelsesforretning.

Selger skal fra overtagelsesbefaringen 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 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret. Selger forplikter seg til å holde bygningen(e) forsikret frem til overtagelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Kjøper er forpliktet til å forsikre eiendommen fra overtagelse.

17. FORBEHOLD

Selgers forbehold fremkommer av salgsoppgave med vedlegg**.**
Ingen forbehold kan tas for en lengre periode enn 18 måneder fra kontraktsinngåelse. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt. Kopi sendes megler.

Tilføyelse mars 2020: Ekstraordinært forbehold:
På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

18. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av det sameiet som blir etablert. Forslag til vedtekter for sameiet følger vedlagt denne kontrakt.

Boligsameiet ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealer som ikke reguleres som tilleggsarealer iht. sameiets vedtekter og seksjoneringsbegjæring.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til kr. 1500,- for første driftsår. Felleskostnadene skal betales fra overtagelse av boligen.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

19. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

Ved avbestilling før igangsettingstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Initialer kjøper: Initialer selger:

20. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må også fremlegges tilfredsstillende finansieringsbekreftelse. Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 20.000,- inkl. mva.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

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.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens verneting som rett verneting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

- Salgsoppgave m/vedlegg
- Grunnboksutskrift,
- Utkast til vedtekter for boligsameiet
- Bustadoppføringslova

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten kan fås tilsendt på forespørsel.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Initialer kjøper: Initialer selger:

Sted/dato: , Sted/dato: ,

Kjøper: Selger:

…… ……
For Gvelven Feriegrend AS

Initialer kjøper: Initialer selger:

Illustrasjon – forbehold om avvik.

utkast sameievedtekter

★★★

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET *GVELVEN FERIEGREND*

Vedtatt i sameiermøte den xx.xx.20xx i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Gvelven Feriegrend (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Flesberg kommune.

Eiendommen består av eiendommen gnr. 12, bnr. 129 i Flesberg kommune med bebyggelse fordelt på 32 boligseksjoner.

Totalt omfatter Sameiet 32 seksjoner som gir en sameiebrøk på 32/32.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT, DISPONERING AV PARKERINGSPLASSER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og har eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, nærværende vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bygningsmessige arbeider på de respektive seksjoner søkes utført innenfor normal arbeidstid, såfremt det ikke foreligger særegne forhold som gjør at annet tidspunkt er nødvendig. De øvrige sameierne skal under enhver omstendighet varsles i god tid før slike arbeider igangsettes.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for bruken av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene, som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal godkjennes av styret.

Sameiet skal forsikres samlet.

Det skal ikke være tillatt å henge klesvask eller annet som er synlig utenfor fasaden.

Markiser/persienner skal være ensartet hvor den enkelte sameier skal søke styret for godkjennelse før montering, hvis ikke annet felles vedtak er fattet av styret eller i sameiermøtet.

Disponering av parkeringsplasser
Det er totalt 69 parkeringsplasser. 2 p-plasser per seksjon, og 5 gjesteparkeringer. Se vedlegg til vedtekter vedrørende disponering av disse.

§3 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne delvis etter størrelsen på sameiebrøkene og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett iht eierseksjonslovens § 31 i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom/areal som hører under seksjonen, inkludert overflate på takterrasser og balkonger, samt egne markterrasser, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller fremtidige seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

All drift- og vedlikehold av fellesareal bekostes av alle seksjoner delvis etter sameiebrøk og delvis etter antall seksjoner, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta med alminnelig flertall, avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene. Fondets konto disponeres av forretningsfører.

§6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ved ethvert eierskifte skal kjøperen motta og signere på et eksemplar av sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Eierskiftet skal skriftlig meddeles styret ved forretningsfører.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 5 personer med 1 varamedlem, hvorav Gvelven Feriegrend AS forbeholder seg retten til å være representert med 3 av styremedlemmene i byggeperioden fram til ferdigattest er utstedt.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Medlemmene velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt for to år. Øvrige styremedlemmer velges for eventuelt ett og to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommens fellesareal og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtene.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelser eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte etter behov. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan fatte vedtak når det gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 15. juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Hver seksjon har én stemme og flertallet regnes av de seksjoner som er representert på sameiermøtet. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon og styremedlemmer har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de til stedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§11 INNKLALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøtet skal styrets årsberetning, regnskap og eventuelt revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøtet som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og på sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Budsjett for inneværende år
- Utpeking/valg av styremedlemmer
- Andre saker som er meldt i innkallingen

§13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§15 FORRETNINGSFØRER

_____ skal fra starten være sameiets forretningsfører.

Det hører inn under styret å velge ny forretningsfører eller funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år av gangen.

§16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i Sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§17 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§18 FORHOLDET TIL LOVE OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

kjøpsbekreftelse

★★★

SENDES TIL rolf.gundersen@aktiv.no

Navn 1	_____	Navn 2	_____
Pnr/Org.nr	_____	Pnr/Org.nr	_____
Adresse	_____	Adresse	_____
Postnr/sted	_____	Postnr/sted	_____
Mobil	_____	Mobil	_____
E-post	_____	E-post	_____

Navn (1) vil bli benyttet som hovedkontaktperson hvis ikke annet er særskilt avtalt i forbindelse med signatur og vedståelse av denne kjøpsbekreftelsen.

Jeg/vi inngår herved bindende avtale med selger om kjøp av leilighetsnr _____ inkl 2 stk biloppstillingsplasser som del av egen leilighet i Gvelven Feriegrend i henhold til prisliste, prospekt med prosjektbeskrivelse og vedlegg, samt dette kjøpstilbudet med informasjon og vilkår til:

Fast pris kr _____ - kroner _____ 00/100

med tillegg av omkostninger jfr prislisten for Gvelven Feriegrend, datert _____

FINANSIERINGSPLAN

Egenkapital (bankinnskudd, kontanter, eiendom)	Kr _____
Lån/mellomfinansiering i _____	Kr _____
Kontaktperson/kunderådgiver _____	Tlf _____

Ev forbehold/forutsetninger:

_____

_____

_____

Sted/dato:

_____ _____

Signatur 1 Signatur 2

forbrukerinformasjon om inngåelse av kjøpsavtale

★★★

Alle kjøpstilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes signert via e-post eller leveres til megler.

Skjemaet skal fylles ut så nøyaktig som mulig med hensyn på finansiering, finansinstitusjonens kontaktperson, samt andel egenkapital.

Megler bekrefter overfor kjøper at kjøpstilbudet aksepteres.

Vær oppmerksom på at det ikke eksisterer noen form for angrefrist ved kjøp/salg av eiendom.

Dersom kjøper anses som profesjonell forbeholder selger seg retten til å kreve at avhendingslovas bestemmelser skal komme til anvendelse for avtalen mellom partene.

AVALEVILKÅR

Kjøpekontrakt vil bli signert etter at kjøpstilbudet er akseptert av selger. Megler vil innkalle til kontraktsignering.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen betales innen 10 dager etter at selgers forbehold er opphevet og tilfredsstillende garanti fra selger iht buofl § 12 er etablert. Hvis kjøper er å anse som profesjonell skal det innbetales 20 % av kjøpesummen. Resterende kjøpesum og omkostninger betales ved overtakelse.

Ev tilleggs- eller endringsarbeider skal avtales direkte med utførende entreprenør og betales i sin helthet før de påbegynnes.

KOSTNADER VED KONTRAKTSBRUDD

Ved kontraktsbrudd/avbestilling fra kjøperens side vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Påbegynte tilleggs- og endringsarbeider må i tillegg betales i sin helhet. Hvis kontrakten ikke gjennomføres vil renter på innbetalte forskudd tilfalle kjøper.

OMKOSTNINGER

Det henvises til prislisten for de stipulerte omkostningene per enhet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer. Kjøper er innforstått med at grunnlag for beregning av dokumentavgift til staten vil bli justert etter sameiebrøken når denne foreligger med 2,5 % av beregnet andel av tomteverdi.

ALMINNELIGE FORBEHOLD

Selger tar forbehold om nødvendig forhåndssalg, styregodkjennelse hos utbygger, samt at selger anser gjennomføringen av prosjektet som økonomisk forsvarlig før byggestart for hvert enkelt bygg vedtas. Dersom selger innen 6 mnd fra budfrist ikke har opphevet forbehold stilt i kontraktsdokumentene kan hver av partene heve denne bindende avtale, og ev inngått kjøpekontrakt uten forpliktelser ovenfor den annen part.

Selger forbeholder seg retten til enhver tid å justere salgspriser på usolgte enheter i prosjektet. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

De ulike kostnadspostene i felleskostnader for sameiet vil bli fordelt både etter seksjonens bruksareal/seksjonsbrøk og likt fordelt per seksjon. Felleskostnader skal blant annet dekke bygningsmessig forsikring, vann/avløp, brøyting og drift av fellesareal.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, fasader, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer leilighetens kvalitet, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

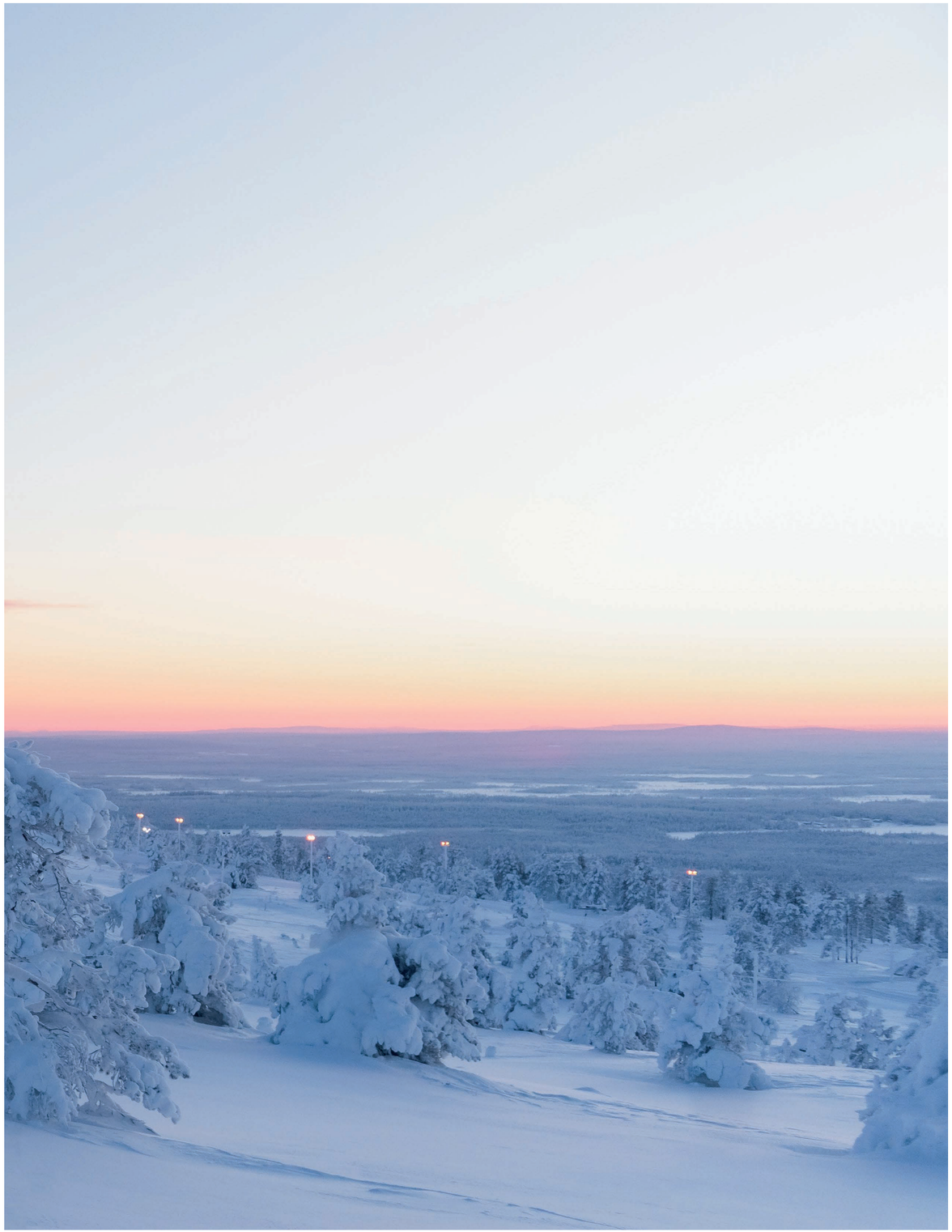
Eiendommen selges fri for pengeheftelser, dog med unntak for heftelser som påhviler sameiet. Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av selger. Ved transport av kjøpekontrakten vil megler beregne seg et transportgebyr på kr 50 000.

Sted/dato:

Signatur 1

Signatur 2



Illustrasjon – forbehold om avvik.

gvelven.no

aktiv.

ROLF WEGAR GUNDERSEN ★ rolf.gundersen@aktiv.no ★ m. 982 59 303