



1. Søker			
Org. Nummer (9 siffer)	Søker		
951549770	Meland kommune		
Postadresse	Postnr.	Poststed	Telefon
Postboks 79	5906	Frekhaug	56171000
Kontaktperson	E-postadresse		Telefon
Erik Knag Johannesen	postmottak@meland.kommune.no		

2. Søknadsgrunnlag			
Formål	Målgruppe	Er det gitt tilskudd til eiendommen til	Hvis ja, oppgi saksnr. i Husbanken
Kjøp og utbedring	Enslige mindreårige flyktn	Nei	

3. Eiendomsopplysninger			
Fylke		Kommune / Bydel	
Hordaland		1256 Meland	
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	246		
Prosjektnavn / Adresse		Postnr.	Poststed
Mjåtveittunet		5918	Frekhaug
Borettslagsnavn		Lelighetsnr.	Andelsnr.
		165-3	
Er tomten eiet eller festet		Hvis festet, gjenstående avtaletid år	
Eiet			
		Energikarakter	
		(Velg)	

4. Prosjektopplysninger			
Prosjektkostnad	Samlet bruksareal	Kostnad per kvadratmeter	
3 250 000	113	28 761	
Antall boenheter	Areal per boenhet	Kostnad per boenhet	
1	113	3 250 000	

5. Boligopplysninger			
Gjengs/markedsleie per boenhet i mnd	Forventet ledighet	Leienntekt per kvadratmeter per år	
11 000	2 %	1 168	
FDV per boenhet per måned	FDV i prosent av leienntekt	FDV per kvadratmeter per år	
3 740	34 %	397	

6. Forventet utvikling			
Prisutvikling bolig	Utvikling i leienntekt	Kostnadsutvikling	Målsatt avkastning på TK
2,5%	2,5%	2,5%	7,3%

7. Årlig resultat før finansielle poster					
År	0	1	2	...	20
Verdi bolig	3 250 000	3 331 250	3 414 531	...	5 325 503
Forventet leienntekt		132 000	135 300	...	211 022
Forventet ledighet		2 640	2 706	...	4 220
FDV-kostnader		44 880	46 002	...	71 747
Driftsresultat	-3 250 000	84 480	86 592	...	5 460 557

8. Tilskuddsutmåling			
Samlet finansiering	Nåverdi forventet driftsresultat	Behov for tilskudd	Behov for tilskudd i prosent
3 250 000	2 356 581	893 419	27 %

9. Merknadsfelt
Boligen er under bygging og forventet overtakelse er Q1 2017. Legger ved prospekt som gjelder for hele prosjektet boligen ligger i. Ta kontakt med eiendomsforvalter Erik Knag Johannesen tlf: 56 17 11 91 dersom det skulle være

BYGGBLANKETT 3427

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

MJÅTVEITTUNET LEILIGHET: 165-3
 OPPDRAGSNR.:93150166
 FORMIDLINGSNR.:93160152

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)

Etternavn Meland kommune		Fornavn v/ Erik Knag Johannesen		Fødselsnr. (11 siffer) 951549770	
Adresse Postboks 79			Postnr. 5906	Poststed Frekhaug	
Telefon privat	Telefon arbeid 56 17 11 91	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse postmottak@meland.kommune.no					

og

Selger (entreprenør)

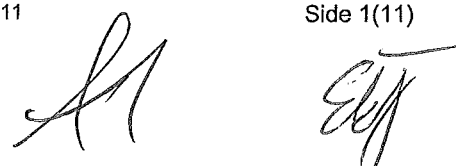
Navn Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland Arkitektur AS			Organisasjonsnr. 912802604		
Adresse Valkonedorfsgate 9			Postnr. 5012	Poststed BERGEN	
Telefon 55591444	Mobiltelefon			Telefaks	
E-postadresse					

Representanter som kan forplikte partene er:

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre.

Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker

Etternavn		Fornavn			
Adresse			Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse					



For selgeren

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

eller

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.
Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler.

Meglerforetak EiendomsMegler1
Organisasjonsnummer 992577401
Ansvarlig megler Kari Berland

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader
3.1 Eierseksjonen

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. 27 eller beskrevet som 165-3 i eierseksjonssameiet Mjåtveitmarka B16 (heretter sameiet) med adresse Mjåtveittunet . Eierbrøken er fastsatt til 1120/30385

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

3.2 Sameiets tomt

Sameiets tomt er eiet.

Tomt med gnr./bnr.22/246 i Meland kommune



3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 23.06.2014 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Forbrukeren plikter å være medlem i Mjåtveitmarka B16 eierseksjonssameie huseierforening eller lignende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor sameiets tomt. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

Tomten er regulert i henhold til plan av PlanID 1256 2006 0002 akviv ID 05/1683

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr ca20,-/BRA for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker 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 i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar ikke forbehold

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter blir opptjent på meglers klientkonto. Det blir ikke utbetalt renter dersom disse til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr 3.250.000,00 inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 226.000,00 .

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2



5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	525,00
Tinglysingsgebyr per panterett	kr.	525,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr.	206,00
Dokumentavgift	kr.	5.650,00
Annet:	kr.	

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto 32010715600 .

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

Betalingsplan		
Ved garanti etter Bustadoppføringsloven §12	kr.	100.000,00
	kr.	
	kr.	
Ved overtakelse:	kr.	3.150.000,00
Total kontraktssum	kr.	3.250.000,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering.

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.



5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til *lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling* (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skrijving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr 97.500,00, som tilsvarer 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterrett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panterretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panterretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av fem-årsperioden etter overtakelsen.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.



7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 365 kalenderdager etter at

- a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2, og
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

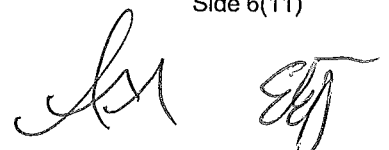
10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

10.1.1 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.



10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.1.5 Ferdigstilling og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

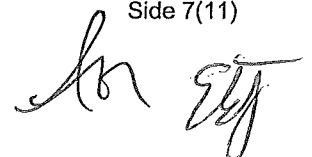
Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Sluttfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av sluttfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.



11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i buofl. § 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 tredje ledd.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

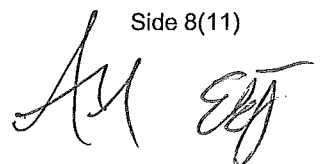
15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.



17 Særlige bestemmelser

17.1 Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan med PlanID 1256 2006 0002 ArkivID 05/1683 og er gjort kjent med denne.

17.2 Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelse.

17.3 Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelse, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

17.4 Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

17.5 Inventar. Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

17.6 Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

17.7 Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

17.8 Igangsettelse. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 7.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt. Endelig dato for overtakelse fastsettes senest 8 uker før ferdigstillelse.

17.9 Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

17.10 Felleskostnader. Ad. kontraktens punkt 3.4: Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for varme og eiendomsskatt/eventuelt andre kostnader.

17.11 Offentlige avgifter og gebyrer. Ad. kontraktens punkt 5.2: Dokumentavgift og tinglysingsgebyr betales til meglers klientkonto samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen.

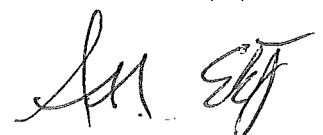
17.12 Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

17.13 Faktura på tilvalg/endringer. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, dagen før overtakelse

17.14 Forsikring av Eiendommen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første leilighet, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.

17.15 Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

17.16 Adgang til Eiendommen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på



hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

17.17 Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17.18 Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøpers personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

17.19 Legalpant. Det er legalpanterett til sameiet jfr. eierseksjonslovens paragraf 25.

17.20 Finansieringsbevis. Skriftlig finansieringsbevis skal fremlegges av kjøper innen 14. dg. etter signering av nærværende kontrakt.

17.21 Garanti fra Selger. Kjøpers plikt til innbetaling av oppgjør skjer først når §12 garanti foreligger. Det vil derfor ikke bli sendt krav om innbetaling før §12 garantien er i hende hos megler

17.22 Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 inntår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.

17.23 Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 7.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelles dato.

17.24 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er kjøper innforstått med at det er ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

17.25 Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

17.26 Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

17.27 Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

17.28 Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50.000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 60 dager før overtakelse. Selger godtar ikke transport av kontrakt for AS



18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

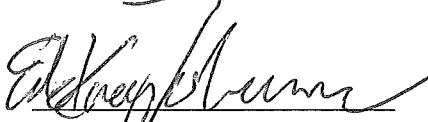
	Vedlegg	Nr.	Dato	Tegningsnr.	Siste Revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B		05.05.2015		07.10.2015	<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					<input type="checkbox"/>
-fasadetegning						<input type="checkbox"/>
-snittegning						<input type="checkbox"/>
-plantegning						<input type="checkbox"/>
-kjøkkentegning						<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		23.06.2014			<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E		21.04.2016			<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input checked="" type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	H		18.06.2014		19.08.2015	<input type="checkbox"/>
Målebrev/matrikkelbrev	I		30.04.2014			<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	J					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt fra megler)	K					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	L					<input type="checkbox"/>
Annet Seksjonsbegjæring	M		14.07.2016			<input type="checkbox"/>

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenøren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

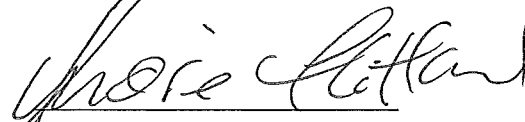
19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i 3 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

FREKHAUG 31.08.16
Sted og dato


v/ Erik Knag Johannesen Meland
kommune
Underskrift forbruker

BERGEN 06.07.16
Sted og dato


Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland
Arkitektur AS
Underskrift selger



1. Søker			
Org. Nummer (9 siffer)	Søker		
951549770	Meland kommune		
Postadresse	Postnr.	Poststed	Telefon
Postboks 79	5906	Frekhaug	56171000
Kontaktperson	E-postadresse		Telefon
Erik Knag Johannesen	postmottak@meland.kommune.no		

2. Søknadsgrunnlag			
Formål	Målgruppe	Er det gitt tilskudd til eiendommen til	Hvis ja, oppgi saksnr. i Husbanken
Kjøp og utbedring	Enslige mindreårige flyktn	Nei	

3. Eiendomsopplysninger			
Fylke		Kommune / Bydel	
Hordaland		1256 Meland	
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	246		
Prosjektnavn / Adresse		Postnr.	Poststed
Mjåtveittunet		5918	Frekhaug
Borettslagsnavn		Leilighetsnr.	Andelsnr.
		165-2	
Er tomten eiet eller festet		Hvis festet, gjenstående avtaletid år	
Eiet			
		Energikarakter	
		(Velg)	

4. Prosjektopplysninger			
Prosjektkostnad	Samlet bruksareal	Kostnad per kvadratmeter	
3 250 000	113	28 761	
Antall boenheter	Areal per boenhet	Kostnad per boenhet	
1	113	3 250 000	

5. Boligopplysninger			
Gjengs/markedsleie per boenhet i mnd	Forventet ledighet	Leieinntekt per kvadratmeter per år	
11 000	2 %	1 168	
FDV per boenhet per måned	FDV i prosent av leieinntekt	FDV per kvadratmeter per år	
3 740	34 %	397	

6. Forventet utvikling			
Prisutvikling bolig	Utvikling i leieinntekt	Kostnadsutvikling	Målsatt avkastning på TK
2,5%	2,5%	2,5%	7,3%

7. Årlig resultat før finansielle poster					
År	0	1	2	...	20
Verdi bolig	3 250 000	3 331 250	3 414 531	...	5 325 503
Forventet leieinntekt		132 000	135 300	...	211 022
Forventet ledighet		2 640	2 706	...	4 220
FDV-kostnader		44 880	46 002	...	71 747
Driftsresultat	-3 250 000	84 480	86 592	...	5 460 557

8. Tilskuddsutmåling			
Samlet finansiering	Nåverdi forventet driftsresultat	Behov for tilskudd	Behov for tilskudd i prosent
3 250 000	2 356 581	893 419	27 %

9. Merknadsfelt
Boligen er under bygging og forventet overtakelse er Q1 2017. Legger ved prospekt som gjelder for hele prosjektet boligen ligger i. Ta kontakt med eiendomsforvalter Erik Knag Johannesen tlf: 56 17 11 91 dersom det skulle være

BYGGBLANKETT 3427

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeidlerforetakenes forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeidlerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

MJÅTVEITTUNET LEILIGHET: 165-2
 OPPDRAGSNR.:93150165
 FORMIDLINGSNR:93160151

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)

Etternavn Meland kommune		Fornavn v/ Erik Knag Johannesen		Fødselsnr. (11 siffer) 951549770	
Adresse Postboks 79			Postnr. 5906	Poststed Frekhaug	
Telefon privat	Telefon arbeid 56 17 11 91	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse postmottak@meland.kommune.no					

og

Selger (entreprenør)

Navn Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland Arkitektur AS			Organisasjonsnr. 912802604		
Adresse Valkonedorfsgate 9			Postnr. 5012	Poststed BERGEN	
Telefon 55591444	Mobiltelefon			Telefaks	
E-postadresse					

Representanter som kan forplikte partene er:

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre.

Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker

Etternavn		Fornavn			
Adresse			Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse					



For selgeren

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

eller

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.
Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler.

Meglerforetak EiendomsMegler1
Organisasjonsnummer 992577401
Ansvarlig megler Kari Berland

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader
3.1 Eierseksjonen

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. 26 eller beskrevet som 165-2 i eierseksjonssameiet Mjåtveitmarka B16 (heretter sameiet) med adresse Mjåtveittunet . Eierbrøken er fastsatt til 1120/30385

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

3.2 Sameiets tomt

Sameiets tomt er eiet.

Tomt med gnr./bnr.22/246 i Meland kommune



3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 23.06.2014 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Forbrukeren plikter å være medlem i Mjåtveitmarka B16 eierseksjonssameie huseierforening eller lignende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor sameiets tomt. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

Tomten er regulert i henhold til plan av PlanID 1256 2006 0002 akviv ID 05/1683

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr ca20,-/BRA for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker 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 i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar ikke forbehold

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter blir opptjent på meglers klientkonto. Det blir ikke utbetalt renter dersom disse til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

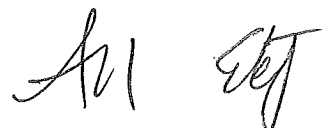
5 Vederlag, Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr 3.250.000,00 inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 226.000,00 .

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2



5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	525,00
Tinglysingsgebyr per panterett	kr.	525,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr.	206,00
Dokumentavgift	kr.	5.650,00
Annet:	kr.	

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto 32010715600 .

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

Betalingsplan		
Ved garanti etter Bustadoppføringsloven §12	kr.	100.000,00
	kr.	
	kr.	
Ved overtakelse:	kr.	3.150.000,00
Total kontraktssum	kr.	3.250.000,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stans arbeid og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering.

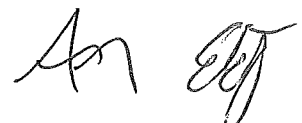
Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.



5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til *lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling* (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgskostnader samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr 97.500,00, som tilsvarer 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

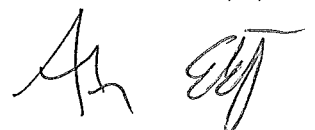
Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av fem-årsperioden etter overtakelsen.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.



7 Selgerens tidsfrister

7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 365 kalenderdager etter at
a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2, og
b) forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

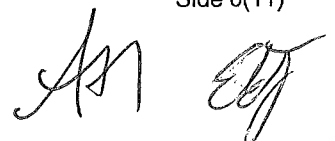
10 Overtakelse og sluttoppgjør

10.1 Overtakelse

10.1.1 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.



10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.1.5 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

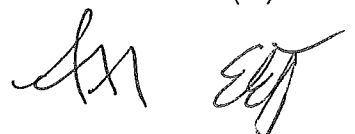
Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.



11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i buofl. § 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 tredje ledd.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

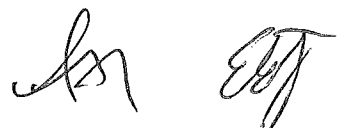
15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.



17 Særlige bestemmelser

17.1 Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan med PlanID 1256 2006 0002 ArkivID 05/1683 og er gjort kjent med denne.

17.2 Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

17.3 Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

17.4 Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

17.5 Inventar. Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

17.6 Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

17.7 Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

17.8 Igangsettelse. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 7.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt. Endelig dato for overtagelse fastsettes senest 8 uker før ferdigstillelse.

17.9 Ferdigstillelse fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstillelse av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstillelse av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

17.10 Felleskostnader. Ad. kontraktens punkt 3.4: Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for varme og eiendomsskatt/eventuelt andre kostnader.

17.11 Offentlige avgifter og gebyrer. Ad. kontraktens punkt 5.2: Dokumentavgift og tinglysningsgebyr betales til meglers klientkonto samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen.


17.12 Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

17.13 Faktura på tilvalg/endringer. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, dagen før overtakelse

17.14 Forsikring av Eiendommen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første leilighet, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.

17.15 Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

17.16 Adgang til Eiendommen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på



hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

17.17 Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17.18 Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøpers personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

17.19 Legalpant. Det er legalpanterett til sameiet jfr. eierseksjonslovens paragraf 25.

17.20 Finansieringsbevis. Skriftlig finansieringsbevis skal fremlegges av kjøper innen 14. dg. etter signering av nærværende kontrakt.

17.21 Garanti fra Selger. Kjøpers plikt til innbetaling av oppgjør skjer først når §12 garanti foreligger. Det vil derfor ikke bli sendt krav om innbetaling før §12 garantien er i hende hos megler

17.22 Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMegler1. EiendomsMegler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMegler1 rett til å kreve dekning under garantien.

17.23 Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 7.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelles dato.

17.24 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er kjøper innforstått med at det er ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

17.25 Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

17.26 Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

17.27 Oppgjør. Ingen del av oppjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

17.28 Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50.000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 60 dager før overtakelse. Selger godtar ikke transport av kontrakt for AS



18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:


	Vedlegg	Nr.	Dato	Tegningsnr.	Siste Revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B		05.05.2015		07.10.2015	<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					<input type="checkbox"/>
-fasadetegning						<input type="checkbox"/>
-snittegning						<input type="checkbox"/>
-plantegning						<input type="checkbox"/>
-kjøkkentegning						<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		23.06.2014			<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E		21.04.2016			<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input checked="" type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	H		18.06.2014		19.08.2015	<input type="checkbox"/>
Målebrev/matrikkelbrev	I		30.04.2014			<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	J					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt fra megler)	K					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	L					<input type="checkbox"/>
Annet Seksjonsbegjæring	M		14.07.2016			<input type="checkbox"/>

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenøren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

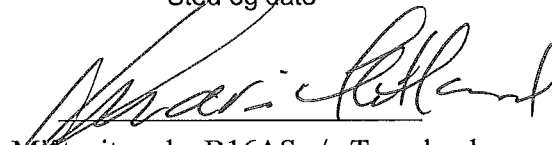
19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i 3 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

FREKHAUG 31.08.16
Sted og dato


v/ Erik Knag Johannesen Meland
kommune
Underskrift forbruker

BERGEN 06.09.16
Sted og dato


Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland
Arkitektur AS
Underskrift selger



1. Søker			
Org. Nummer (9 siffer)	Søker		
951549770	Meland kommune		
Postadresse	Postnr.	Poststed	Telefon
Postboks 79	5906	Frekhaug	56171000
Kontaktperson	E-postadresse		Telefon
Erik Knag Johannesen	postmottak@meland.kommune.no		

2. Søknadsgrunnlag			
Formål	Målgruppe	Er det gitt tilskudd til eiendommen til	Hvis ja, oppgi saksnr. i Husbanken
Kjøp og utbedring	Økonomisk vanskeligstilt	Nei	

3. Eiendomsopplysninger			
Fylke		Kommune / Bydel	
Hordaland		1256 Meland	
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
22	246		21
Prosjektnavn / Adresse		Postnr.	Poststed
Mjåtveittunet/Mjåtveitmarka 28B		5918	Frekhaug
Borettslagsnavn		Leilighetsnr.	Andelsnr.
		164-13	
Er tomten eiet eller festet		Hvis festet, gjenstående avtaletid år	
Eiet			
		Energikarakter	
		(Velg)	

4. Prosjektopplysninger			
Prosjektkostnad	Samlet bruksareal	Kostnad per kvadratmeter	
2 140 000		56	38 214
Antall boenheter	Areal per boenhet	Kostnad per boenhet	
1		56	2 140 000

5. Boligopplysninger			
Gjengs/markedsleie per boenhet i mnd	Forventet ledighet	Leienntekt per kvadratmeter per år	
7 000	2 %	1 500	
FDV per boenhet per måned	FDV i prosent av leienntekt	FDV per kvadratmeter per år	
2 380	34 %	510	

6. Forventet utvikling			
Prisutvikling bolig	Utvikling i leienntekt	Kostnadsutvikling	Målsatt avkastning på TK
2,5%	2,5%	2,5%	7,3%

7. Årlig resultat før finansielle poster					
År	0	1	2	...	20
Verdi bolig	2 140 000	2 193 500	2 248 338	...	3 506 639
Forventet leienntekt		84 000	86 100	...	134 287
Forventet ledighet		1 680	1 722	...	2 686
FDV-kostnader		28 560	29 274	...	45 657
Driftsresultat	-2 140 000	53 760	55 104	...	3 592 583

8. Tilskuddsutmåling			
Samlet finansiering	Nåverdi forventet driftsresultat	Behov for tilskudd	Behov for tilskudd i prosent
2 140 000	1 528 397	611 603	29 %

9. Merknadsfelt
Legger ved prospekt som gjelder for hele prosjektet boligen ligger i. Ta kontakt med eiendomsforvalter Erik Knag Johannesen tlf: 56 17 11 91 dersom det skulle være spørsmål.

BYGGBLANKETT 3427

Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført (Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buoff.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Eiendomsmeglerforetakenes forening, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Husbanken, Norges Byggmesterforbund, Norges Eiendomsmeglerforbund, Norske Boligbyggelags Landsforbund.

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

MJÅTVEITTUNET LEILIGHET: 164-13
 OPPDRAGSNR.: 93150163
 FORMIDLINGSNR: 93160150

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)

Etternavn Meland Kommune		Fornavn		Fødselsnr. (11 siffer) 93154977	
Adresse Postboks 79			Postnr. 5906	Poststed Frekhaug	
Telefon privat	Telefon arbeid 56171000	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse postmottak@meland.kommune.no					

og

Selger (entreprenør)

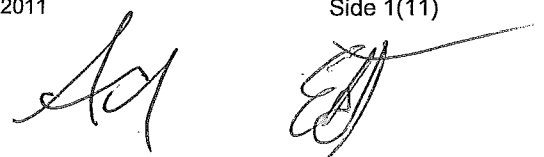
Navn Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland Arkitektur AS			Organisasjonsnr. 912802604		
Adresse Valkonedorfs gate 9			Postnr. 5012	Poststed BERGEN	
Telefon 55591444	Mobiltelefon			Telefaks	
E-postadresse					

Representanter som kan forplikte partene er:

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre.

Følgende representant har fullmakt til å forplikte forbruker

Etternavn		Fornavn			
Adresse			Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon		Telefaks	
E-postadresse					



For selgeren

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

eller

Etternavn		Fornavn	
Adresse		Postnr.	Poststed
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks
E-postadresse			

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.
Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående

2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)

Det brukes megler.

Meglerforetak EiendomsMegler1
Organisasjonsnummer 992577401
Ansvarlig megler Kari Berland

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader
3.1 Eierseksjonen

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. 21 eller beskrevet som 164--13 i eierseksjonssameiet Mjåtveitmarka B16 (heretter sameiet) med adresse Mjåtveittunet . Eierbrøken er fastsatt til 560/30385

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

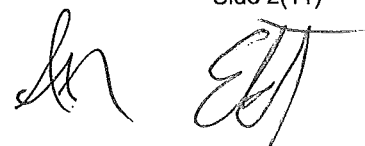
b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:

3.2 Sameiets tomt

Sameiets tomt er eiet.

Tomt med gnr./bnr.22/246 i Meland kommune



3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 23.06.2014 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Forbrukeren plikter å være medlem i Mjåtveitmarka B16 eierseksjonssameie huseierforening eller lignende.

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene utenfor sameiets tomt. Forbrukeren plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter mv.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

Tomten er regulert i henhold til plan av PlanID 1256 2006 0002 akv ID 05/1683

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr ca 20,- /BRA for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker 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 i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

4 Forbehold

4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar ikke forbehold

4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter blir opptjent på meglers klientkonto. Det blir ikke utbetalt renter dersom disse til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

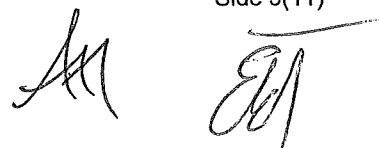
5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr 2.140.000,00 inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr 104.000,00 .

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2



5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysingsgebyr skjøte	kr.	525,00
Tinglysingsgebyr per panterett	kr.	525,00
Gebyr for utskrift av panteattest	kr.	206,00
Dokumentavgift	kr.	2.600,00
Annet:	kr.	

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto 32010715600 .

Beløpene skal være disponible på meglers klientkonto pr. forfallsdato. Renter på klientkontoen tilfaller selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir rentene ikke utbetalt.

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

Betalingsplan		
Ved garanti etter Bustadoppføringsloven §12	kr.	0,00
	kr.	
	kr.	
Ved overtakelse:	kr.	2.140.000,00
Total kontraktssum	kr.	2.140.000,00

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

5.4 Finansiering.

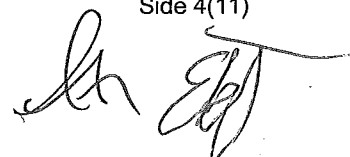
Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.



5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til *lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling* (forsinkelsesrenteloven).

5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

5.9 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6 Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

6.1 Selgeren

Umiddelbart etter kontraktsinngåelsen skal selger stille sikkerhet for oppfyllelse av kontrakten i samsvar med buofl. § 12. Sikkerheten skal utgjøre kr 64.200,00, som tilsvarer 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal sikkerheten økes til 5 % og gjelde i 5 år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen del av vederlaget før han har mottatt dokumentasjon for at selgeren har stilt sikkerhet, jf. buofl. § 12 siste ledd.

Dersom det ikke er blitt reklamert i forbindelse med overtakelsen eller de reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette, slik at selgerens premiebetaling for sikkerheten kan reduseres. Det samme gjelder ved utløpet av fem-årsperioden etter overtakelsen.

En slik bekreftelse er ikke til hinder for at forbrukeren senere reklamerer mangler som han oppdager, jf. buofl. § 30.

6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.



7 Selgerens tidsfrister**7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse**

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 365 kalenderdager etter at
a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2, og
b) forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

Partene kan etter kontraktsinngåelsen avtale en tidligere overtakelse. Det beregnes dagmulkt fra den nye fristen.

Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

7.4 Forsinkelse

Dersom selgeren er forsinket i henhold til buofl. § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

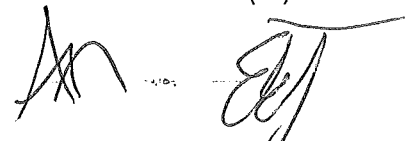
Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

10 Overtakelse og sluttoppgjør**10.1 Overtakelse****10.1.1 Overtakelsesforretning**

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.



10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

10.1.3 Ved overtakelsen inntreer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

10.1.5 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

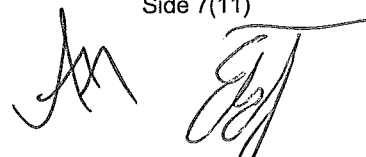
Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.



11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

12 Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i buofl. § 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 tredje ledd.

14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uopfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

16 Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.



17.1 Reguleringsplan. Kjøper har fått utlevert reguleringsplanen for området, Reguleringsplan med PlanID 1256 2006 0002 ArkivID 05/1683 og er gjort kjent med denne.

17.2 Fullmakt. Kjøper og selger (entreprenør) gir megler fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

17.3 Arealer. Kjøper må akseptere mindre justeringer av oppgitte arealer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg i forbindelse med byggetillatelsen, optimalisering av sjakter og kanaler etc. Dette utløser ingen prisendring.

17.4 Illustrasjoner. Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

17.5 Inventar. Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

17.6 Prosjektgjennomføring. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av byggeprosjektet og utbyggingen av området, også etter at innflytting har funnet sted.

17.7 Byggeplass. All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeleder.

17.8 Igangsettelse. Det vises til kontraktens pkt. 4.1 og 7.1: Bygging igangsettes så snart selgers forbehold om endelig kommunal godkjenning/igangsettelsestillatelse er gitt. Endelig dato for overtakelse fastsettes senest 8 uker før ferdigstilling.

17.9 Ferdigstilling fellesarealer og utearealer. Fullstendig ferdigstilling av fellesarealer og utearealer kan ikke påregnes utført samtidig med innflytting. Entreprenøren forplikter seg imidlertid til å ferdigstille disse arbeidene så snart årstiden og andre forhold tilsier det. Ferdigbefaring av fellesarealer/uteareal avholdes mellom entreprenør og styret i sameiet så snart anlegget er ferdigstilt. Entreprenøren forplikter seg til å stille bankgaranti overfor sameiet for eventuell manglende ferdigstilling av fellesareal/uteareal ved overtakelsesdato. Dette anses ikke som forsinkelse eller mangel, og gir derfor ikke kjøper rett til å gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende.

17.10 Felleskostnader. Ad. kontraktens punkt 3.4: Endelig fastsettelse av felleskostnadene vil bli en oppgave for interimsstyret eller styret i sameiet. I tillegg påløper kostnader for varme og eiendomsskatt/eventuelt andre kostnader.

17.11 Offentlige avgifter og gebyrer. Ad. kontraktens punkt 5.2: Dokumentavgift og tinglysningsgebyr betales til meglers klientkonto samtidig med siste avdrag av kjøpesummen i forbindelse med overdragelsen.

17.12 Endringer og tilleggsarbeider. Eventuelle endringer, tilleggsarbeider, og tidsfrister på disse, skal være avtalt i skriftlig tilleggskontrakt mellom den enkelte entreprenør og kjøper.

17.13 Faktura på tilvalg/endringer. Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, dagen før overtakelse

17.14 Forsikring av Eiendommen i byggetiden. Entreprenøren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første leilighet, tegner entreprenøren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning som gjelder i ett år.

17.15 Forsikring Innbo. Kjøper må selv sørge for forsikring av sitt innbo og løsøre fra og med innflyttingsdato.

17.16 Adgang til Eiendommen etter overtakelse. Kjøper plikter å gi entreprenøren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på



hverdagene mellom kl. 0800 og kl. 1700.

17.17 Rengjøring ved overtakelse. Ved overtakelsen skal eiendommen overleveres byggerengjort fra entreprenørens hånd, dvs. ryddet og støvsugd, men ikke utvasket.

17.18 Forretningsfører. Entreprenøren vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av sameiet og forretningsførselen for sameiet det første året. Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om kjøpers personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

17.19 Legalpant. Det er legalpanterett til sameiet jfr. eierseksjonslovens paragraf 25.

17.20 Finansieringsbevis. Skriftlig finansieringsbevis skal fremlegges av kjøper innen 14. dg. etter signering av nærværende kontrakt.

17.21 Garanti fra Selger. Kjøpers plikt til innbetaling av oppgjør skjer først når §12 garanti foreligger. Det vil derfor ikke bli sendt krav om innbetaling før §12 garantien er i hende hos megler

17.22 Sikkerhet for forskuddsbetaling. Ad. kontraktens punkt 5.10: Selger kan i stedet for å stille sikkerhet jfr. bustadoppføringslova § 47 for kjøpers forskuddsbetaling, deponere pengene på meglers klientkonto, jfr. Justisdepartementets tolkning av bestemmelsen. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller kjøper, med mindre det er stillet § 47 garanti for beløpet. Om derimot selger velger å stille sikkerhet, etter buofl § 47, for kjøpers innbetaling, kan selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler. Ved en eventuell forskuddsbetaling jfr. Bustadoppføringslova § 47 utstedes originalgaranti til kjøper, men sendes og oppbevares hos EiendomsMægler1. EiendomsMægler1 innestår for at pantedokumentet til kjøpers bank tinglyses med forutsatt prioritet. Dersom ansvar blir gjort gjeldene overfor megler på grunnlag av inneståelseserklæringer gir kjøper, ved å signere på erklæring vedlagt denne kontrakt, EiendomsMægler1 rett til å kreve dekning under garantien.

17.23 Overtakelse. Ad kontraktens pkt. 7.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelises dato.


17.24 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Kjøper har ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør hvis ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Dersom kjøper likevel velger å overta, er kjøper innforstått med at det er ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta stopper eventuelle krav om dagbøter.

17.25 Tilbakehold. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

17.26 Tinglysning av skjøte. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør har funnet sted og overtakelsesprotokoll og ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt av megler. Dersom ikke annet er avtalt utleveres nøkler til eiendommen ved overtakelsesbefaringen, såfremt kjøpesum og omkostninger er bekreftet innbetalt. Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos han, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

17.27 Oppgjør. Ingen del av oppgjøret vil bli utbetalt til utbygger før det enten foreligger tinglyst skjøte, eller utbetalingsgaranti etter bustadoppføringslova §47.

17.28 Transport av kontrakt. Ved transport av kontraktposisjonen vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stort kr 50.000,- Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 60 dager før overtakelse. Selger godtar ikke transport av kontrakt for AS



18 Vedlegg

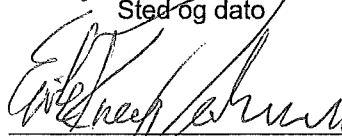
Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

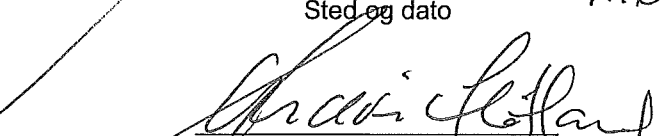
	Vedlegg	Nr.	Dato	Tegningsnr.	Siste Revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A					<input type="checkbox"/>
Leveransebeskrivelse	B		05.05.2015		07.10.2015	<input type="checkbox"/>
Tegninger	C					<input type="checkbox"/>
-fasadetegning						<input type="checkbox"/>
-snittegning						<input type="checkbox"/>
-plantegning						<input type="checkbox"/>
-kjøkketegning						<input checked="" type="checkbox"/>
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		23.06.2014			<input type="checkbox"/>
Vedtekter	E		21.04.2016			<input type="checkbox"/>
Sameiebudsjet	F					<input checked="" type="checkbox"/>
Borettslagets budsjett	G					<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	H		18.06.2014		19.08.2015	<input type="checkbox"/>
Målebrev/matrikelbrev	I		30.04.2014			<input type="checkbox"/>
Festekontrakt	J					<input checked="" type="checkbox"/>
Salgsoppgave (prospekt fra megler)	K					<input type="checkbox"/>
Betalingsplan	L					<input type="checkbox"/>
Annet Seksjonbegjæring	M		14.07.2016			<input type="checkbox"/>

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Entreprenøren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

19 Undertegnelse

 Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i 3 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

FREDHAUG 31.07.16
 Sted og dato

 null Meland Kommune
 Underskrift forbruker

BERGEN 06.07.16
 Sted og dato

 Mjåtveitmarka B16AS c/o Tysseland
 Arkitektur AS
 Underskrift selger