

BYGGBLANKETT 3428

Avhendingslova - Kontrakt om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig som er fullført.

(Eierseksjon)

Avhendingslova (avhl.) som er vedlagt, gir kjøperen rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 1-2 andre og tredje ledd.

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

KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Prosjekt Løypekona - Meland/ Trinn II - Totalt 37 leiligheter
Blokk II

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)

| | | | |
|------------------------------|----------------|---------------|----------|
| Etternavn | Fornavn | Fødselsnummer | |
| 933952711 | | | |
| Adresse | Postnr. | Poststed | |
| PB 79 | 5906 | Frekhaug | |
| Telefon privat | Telefon arbeid | Mobiltelefon | Telefaks |
| | 56171000 | | |
| E-postadresse | | | |
| postmottak@meland.kommune.no | | | |

og

Selger (entreprenør)

| | | |
|------------------------|------------------|----------|
| Navn | Organisasjonsnr. | |
| JM Norge AS | 829350122 | |
| Adresse | Postnr. | Poststed |
| Postboks 178, Laksevåg | 5847 | Bergen |
| Telefon | Mobiltelefon | Telefaks |
| | | |
| E-postadresse | | |
| post@jm.no | | |

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

For selger

| | | | |
|------------------------|--------------|----------|---------------|
| Etternavn | Fornavn | | |
| Wigand | Dyveke | | |
| Adresse | Postnr. | Poststed | |
| c/o P.B. 178, Laksevåg | 5847 | Bergen | |
| Telefon | Mobiltelefon | Telefaks | E-postadresse |
| | 41107584 | | |

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 | Organisasjonsnr. |
| Privatmegleren Vikebø & Jørgensen AS | 992 979 062 |
| Ansvarlig megler | |
| Ximena Andrea Sagenes | |

3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader**3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)**

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. 29 eller beskrevet som L17 i

eierseksjonssameiet Løypetona trinn II (heretter sameiet) med adresse Løypetona 40

Eierbrøken er fastsatt til 88/2915

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

Eierseksjonen vil også ha 1 / 59 del av garasjeanlegget og har tilleggsseksjon som sportsbod i garasjeanlegget

b) Tilleggsdeler til eierseksjonen på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

Eiere av ideell andel av realsameiet vil bli de 18 tomannsboligene og de 37 leilighetene.

Det vil si, at hver eiendom vil eie en ideell 1/55 av arealet for realsameiet

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt med gnr./bnr. 23/548

i Meland kommune

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 11.08.2016 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.

GRUNNDATA
30.09.2015 896101 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
Seksjon: 1256 / 23 / 548 // 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 88 / 2915

Det vil bli tinglyst seksjoneringsbegjæring og realsameie. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

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 **Velforening Løypekona trinn II** 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.

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er kr. **2 161,00**.

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 Vederlag. Betaling

4.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr **3 276 094,00** inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr **300 000,00**

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

4.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

| | | |
|-----------------------------------|----|-----------------|
| Tinglysningsgebyr for skjøte | kr | 525,00 |
| Tinglysningsgebyr pr. panterett | kr | 0,00 |
| Gebyr for utskrift av panteattest | kr | 0,00 |
| Dokumentavgift | kr | 7 500,00 |
| Annet: | kr | |

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

4.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto **6401.06.77392**

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. 5.9.

Betalingsplan

Betalingsplan:
Fullt oppgjør ved overtakelse.

Oppgjøret foretas av Weboppgjør AS, postbok 114, 5882 Bergen

Alle innbetalinger forbundet med dette kontrakt innbetales til meglers klientkonto med konto nr: 6401 06 77392 og merkes med KID kode: 7413032829416

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. 5.9 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

4.4 Finansiering. Forsinket betaling

Kjøperen skal selv sørge for finansieringen.

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

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

4.5 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.

5 Forsikring

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.

6 Overtakelse og sluttoppgjør

6.1 Overtakelse

6.11 Kjøperen skal overta boligen ved overtakelsesforretning dag den kl

Dersom én av partene unnlater å møte til fastsatt tid uten gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakelsesforretningen alene.

6.12 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- hvem som er til stede,
- mangler som påvises,
- frist for utbedring av påviste mangler,
- tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

- 6.13 Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:
- a) risikoen for boligen går over fra entreprenøren til forbrukeren,
 - b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
 - c) entreprenøren får krav på sluttoppgjør,
 - d) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.
- 6.14 Senest ved overtakelsesforretningen skal selgeren overlevere anmeldelsestegninger for boligen og bruksanvisning til kjøperen.

6.2 Sluttoppgjør

Kjøpesummen betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. avhl. § 5-5. Selgeren kan kreve betaling av sluttfakturaen ved overlevering av nøklene.

Selgeren skal forut for kjøperens betaling av kjøpesummen stille sikkerhet i samme form som angitt i 4.5 frem til det er dokumentert at kjøperen er registrert som eier i grunnboken. Sikkerheten skal fullt ut dekke det beløpet kjøperen har innbetalt.

Kjøperen skal innbetale kr. **3 276 094,00** (inntil 90 %) i forskudd til meglers klientkonto senest **15.03.2018**

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til overtakelse og fullt oppgjør finner sted. Som sikkerhet for forskuddsbetalingen kan boligen etter denne kontrakt ikke pantsettes. Vedrørende renter ved tilbakebetaling vises det til 4.4.

Dette gjelder også ved innbetaling til meglers klientkonto.

Opgjør skjer som angitt i 4.3.

7 Mangler. Reklamasjon

Foreligger det mangler ved selgerens ytelse, kan kjøperen gjøre gjeldende de kravene som følger av avhendingslova § 4-8. Dersom kjøperen vil gjøre mangel gjeldende, må han reklamere innenfor de frister som gjelder etter avhendingslova § 4-19.

8 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.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

9 Generelle krav til boligen

Tilbehør som ikke er inkludert i prisen, men som trengs for å ta boligen i vanlig bruk, er særskilt spesifisert under punkt 10, jf. avhl. §§ 3-4 og 3-5.

Det selgeren skal yte i henhold til kontrakten, skal være i samsvar med lover, forskrifter og offentlige vedtak, jf. avhl. § 3-2 andre ledd.

Boligen skal være i samsvar med eventuell salgssoppgave, takst, tilstandsrapport og andre opplysninger fra selgeren eller noen han svarer for.

10 Særlige bestemmelser

Total kjøpesum er kr. 3.276.094,- Dette inkluderer:

- Ombygging av leiligheten hvor det skal settes inn et ekstra rom for kr. 176.094,- ink. mva. ref mailkorrespondanse
- Leilighetens salgssum på kr. 3.100.000,-

Det skal ikke tinglyses pantobligasjon på eiendommen. Boligen finansieres fra Meland kommune sin økonomiavdeling. Betalingsoppstilling sendes til Meland kommune i god tid før overtakelse.

Parkering/garasje:

Det er tilrettelagt 1 stk. parkeringsplass pr. leilighet og 1 bod pr. leilighet i byggets garasjekjeller.

Garasjekjeller deles med tomannsboliger i samme byggefelt og dette er regulert i vedtektene.

Gjesteparkeringsplasser vil bli tilrettelagt utenfor boligblokken.

Selger forbeholder seg å organisere parkeringsarealet på ønsket måte, samt tildele plasseringen av parkeringsplassene til den enkelte leilighet.

Det opplyses om at enkelte bygg i prosjektet vil kunne bli ferdigstilt før andre boliger og fellesarealer. Dette medfører at kjøper vil måtte overta sine boliger før hele prosjektet er ferdigstilt. Kjøperne er videre kjent med og aksepterer at det vil

kunne forekomme byggearbeider med der tilhørende støy, støv og anleggstrafikk etter overtakelse. Herunder er kjøperne informert om at det totalt i dette feltet kan bli bygget 150 enheter. Kart med angivelse av hvor bygninger er planlagt oppført kan fås ved henvendelse til megler.

Dersom kjøper unnlater å møte til befaringen og overtakelse uten gyldig grunn, kan Selger avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

I nye bygg vil det normalt kunne oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling m.v ved skjøter og sammenføyninger, dels pga. uttørring av materialer. Det påpekes at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg, og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverkmessig standard.

Med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan det være fare for heksesot inne i boligene. Alle boliger bør derfor ventileres godt den første vinteren/året, og man bør være forsiktig med gassbruk og levende lys innvendig.

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

Pliktig medlemskap med BKK på Tv basispakke og internett. Avtale inngått av utbygger på vegne av sameiet, med bindingstid på 3 år fra brukerne er koblet opp og faktureringen er startet. Pakken inneholder: Tv-basispakke og internett 2 Mbits. Total mnd. kost kr. 369,- pr. boenhet.

Boligene leveres i byggrensjort stand. Kjøper må påregne utvask etter egen innflytning.

Velforening:

Det vil bli etablert en velforening felles for tomannsboligene og leilighetsbyggene, som vil ha ansvaret for fellesområder, interne veier og lekearealer. Drift og vedlikehold av fellesarealene vil bli ivaretatt av velforeningen og det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i denne foreningen. Det vil påløpe en månedlig kostnad til velforening og drift og vedlikehold av parkeringsanlegget. Årlig kostnad stipuleres til fra kr 2000 til kr. 4000,- pr. år.

Tomtetype/areal:

Eiet tomt / areal ca. 4000 m2 for eierseksjonssameiet.

Det vil etter seksjonering tilkomme sameiebrøk pr leilighet og denne vil bli areal leilighet / areal alle leiligheter.

11 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

| | Vedlegg | Nr | Dato | Tegningsnr. | Siste revisjonsdato | Ikke relevant |
|--|---------|----|------|-------------|---------------------|--------------------------|
| Avhendingslova | A | 1 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Leveransebeskrivelse | B | 2 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger | C | | | | | |
| • situasjonsplan | | 3 | | | | <input type="checkbox"/> |
| • fasadetegning | | 4 | | | | <input type="checkbox"/> |
| • snittegning | | 5 | | | | <input type="checkbox"/> |
| • plantegning | | 6 | | | | <input type="checkbox"/> |
| • kjøkkentegning | | 7 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser | D | 8 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Vedtekter | E | 9 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Sameiebudsjet | F | | | | | <input type="checkbox"/> |
| Borettslagets budsjett | G | | | | | <input type="checkbox"/> |
| Målebrev | H | | | | | <input type="checkbox"/> |
| Festekontrakt | I | | | | | <input type="checkbox"/> |
| Salgsoppgave (prospekt) fra megler | J | 10 | | | | <input type="checkbox"/> |
| Betalingsplan | K | | | | | <input type="checkbox"/> |
| Annet | L | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

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

12 Undertegnelse

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

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

JM Norge AS

Underskrift selger