Lingelemveien 97

Hjertås Panorama

EIE eiendomsmegling

Vi hjelper deg med å

Rasmus Boutenko

EIENDOMSMEGLER | FAGANSVARLIG

EIE Sandefjord | 33 47 30 00

41 44 47 64
rbo@eie.no
eie.no/sandefjord

finne ditt nye hjem

Paal Hegdahl

EIENDOMSMEGLER | SALGS- OG MARKEDSSJEF

EIE Sandefjord | 33 47 30 00

97 15 51 87
ph@eie.no
eie.no/sandefjord

INNHOLD

6. Dette må du vite
14. Ditt nye hjem?
34. Informasjon og dokumenter
36. Prisliste
38. Utkast til vedtekter
45. Utkast til kjøpekontrakt
62. Bindende kjøpetilbud
68. Om megleren
70. Om EIE

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ DU VITE

NØKKELINFORMASJON
EIE eiendomsmegling ønsker velkommen til Hjertås Panorama! Veidekke bygger en boligdrøm på Åbol - ca 2 kilometer nord for bykjernen i Sandefjord. Det vil bli felles takterrasse på begge bygg til glede for beboere. Her vil man kunne nyte naturen utenfor sin egen leilighet, men samtidig ha en sentral beliggenhet. For deg som ønsker et aktivt liv så ligger vakre Hjertås som nærmeste nabo - kun 300 meter unna! Hjertås har ved flere anledninger blitt kåret til Sandefjords vakreste friluftsområde, og passer utmerket til aktiviteter både sommer og vinter. Fantastiske utsiktspunkter, oppkjørte skiløyper, lavo og turstier gjør at alt ligger til rette for en aktiv hverdag. Det planlegges nærbutikk i tilknytning til prosjektet. Det vil også bli bussholdeplass utenfor, så her kan man bare la bilen stå i garasjen. Ønsker man å ta fatt sykkelen eller bena er det gang- og sykkelsti helt ned til sentrum. Ellers er det kun 3 minutters kjøring i bil før man er ute på E-18 - perfekt for deg som pendler i jobben.

Leilighetene vil få en planløsning med fokus på god plassutnyttelse - samtidig som det skal være et gjennomtenkt hjem med praktiske løsninger. God takhøyde, store vinduer og romslige balkonger - som får et vakkert utsyn så langt øyet kan se. Tidsriktige kjøkken og delikate baderom, samt sentralfyring og balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Nøkkelinformasjonen fra megler er en oppsummering av hovedpunktene i prosjektet. For fullstendig informasjon og dokumentasjon vises det til kjøpekontrakt med vedlegg for prosjektet, hvilket er det avtalemessige grunnlaget for kjøp av leilighet. Se www.hjertaspanorama.no for boligvelger og mer informasjon!

Selger har godkjent salgsoppgaven 15.11.2021

HOVEDOPPDRAGSNUMMER
87-21-9093

EIENDOM
Lingelemveien 97, 3225 Sandefjord
Gnr. 38 bnr. 261 i Sandefjord kommune

BOLIGTYPE
Leilighet

EIERFORM
Borettslag

ANSVARLIG MEGLER
Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS
NO 919667168 MVA
EIE Sandefjord | Paal Hegdahl

Saksbehandlere:
Paal Hegdahl
Eiendomsmegler | Salgs- og markedssjef
Mob: 97 15 51 87 / E-post: ph@eie.no

Rasmus Boutenko
Eiendomsmegler | Fagansvarlig
Mob: 41 44 47 64 / E-post: rbo@eie.no

SELGER/UTBYGGER
Lingelemveien AS / Veidekke AS

HJEMMELSHAVER
Lingelemveien AS

PRISER FRA - TIL
Priser fra 1 180 000 - til 2 760 000

AREALER
Bruksareal: 49,50 kvm - 122,20 kvm

ENERGIMERKE
Eiendommen er enda ikke energimerket som følge av at bygget ikke er oppført. Selger i samarbeid med entreprenør vil besørge eiendommen energimerket innen overtakelse, og energiattesten vil vedlegges boligens FDV-perm.

TOMT
Fellestomt, 8702 kvm
Selger tar forbehold om mindre avvik i tomtens størrelse og endelige grenser inntil oppmålingsforretning er gjennomført, og partene må akseptere arealet etter den kommunale oppmålingen som bindende for seg. Selger forbeholder seg retten til å utføre tomtefradeling utfra det som vil være hensiktsmessig. Endelig detaljprosjektering og/eller myndighetskrav kan medføre endringer i utomhusplanen. Mindre endringer i utomhusplanen gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Selger tar videre forbehold om endelig oppdeling av tomtene og organisering inntil endelig organisering er besluttet og oppdelinger, herunder justeringer, er gjennomført. Gårdsnummer, bruksnummer og tomtestørrelse er dermed ikke endelig fastsatt, og avhenger av hvor mange borettslag det blir innenfor utbyggingsområdet til Selger. Kjøper er imidlertid kjent med at det vil bli foretatt fradelinger og andre justeringer av tomten i forbindelse med utbyggingen. Det vil i den forbindelse kunne bli tinglyst bestemmelser for å gi eiendommene gjensidige rettigheter og forpliktelser.

SKOLE/BARNEHAGE
Eiendommen ligger i Mosserød skolekrets. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

LEVERANSEBESKRIVELSE
Følgende er hentet fra utbyggers leveransebeskrivelse:

Betongarbeider:
Det støpes stripefundamenter direkte på grunn, med plasstøpte vegger på kjellerplan. Videre opp benyttes det plattendekker og plasstøpte vegger som bæring, samt noe

stål. Leiligheter leveres med synlige v-fuger i himling.
Balkonger leveres fritt utkraget. Avvanning fra balkong skjer utover balkongkant. Kjeller asfalteres.

Betongkonstruksjoner:
Utvendige trapper til svalgang leveres som prefabrikkerte betonglementer, med overflate av synlig betong i både trapper og reposer.
Stålkonstruksjoner. Endeopplegg utføres med stålprofiler type HUP som bærer plattendekkene.

Mur-, puss- og flisarbeider:
Bad leveres som kabiner ferdig flislagt.

Tømrerarbeider:
Yttervegger settes opp i 198mm isolert bindingsverk, krysslektet med 48 mm på innsiden, og kles innvendig med 13mm gips. Yttervegger kles med en blanding av 19x148 trekledning og platekledning omtrent 50/50. Innvendige vegger settes opp i tre- eller stålstendere. Disse isoleres og kles med 13mm gips på hver side. Gipsplatene sparkles og males to strøk. Lydskillevegger mellom leiligheter eller mot trapperom som ikke støpes settes opp som en dobbel isolert stålstendervegg med 2 lag gips på hver side. Himlinger i gang, bad samt nedkassing over kjøkken ifm. tekniske anlegg fôres ned for plass for tekniske installasjoner. Det kan i tillegg forekomme innkassinger for øvrig av teknisk anlegg. Normal netto etasjehøyde er 2,50m. På bad og nedforede arealer er netto etasjehøyde ca 2,20m.Tremmegulv på terrasser samt øvrige utvendig terrasser leveres i CU 28mm imp.materialer. Svalganger har betong overflate.

Snekkerarbeider:
I leiligheter leveres alle gulv med 3-stavs eikeparkett natur, med unntak av vaskerom og bad som leveres med keramiske fliser. Eik fotlist 8/15x45mm monteres i alle rom med unntak av våtrom. Listverk forøvrig leveres i fabrikkmalt utførelse uten synlige stifter. Fóringer av malt furu.

Vinduer:
Det leveres alu-tre vinduer med u-verdi iht. TEK17. Eventuelt innglassing av balkonger er ikke medtatt.

Dører:
Hovedinngangsdør til felles gang for heis leveres i aluminium/glass. Alle dører i P-kjeller og i sluse leveres som lakkert eller galvanisert ståldør. Alle leiligheter leveres med standard entrédør med kikkehull, anslagsterskel og FG-godkjent lås. Brann- og lydkrav iht. TEK17. Innvendig i leiligheter monteres innerdører Harmonie type Line 1-speil, eller tilsvarende kvalitet. Boder i kjeller leveres som Troax nettingelementer eller tilsvarende, klar til hengelås.

Låser og beslag:
Det er medtatt nødvendig lås og beslag iht. gjeldende teknisk forskrift og UU-krav. Det er medtatt dørautomatikk på hovedinngangsdør, samt på dører med lukkekrav fra parkering inn til heis. Det er medtatt postkasser for felles plassering pr bygg.

Tekking:
Tak isoleres iht. gjeldende forskrifter og tekkes med papp eller tilsvarende. Nødvendig antall sluk er medtatt.

Blikkenslagerarbeider:
Alle beslag leveres i lakkert utførelse.

Metallarbeider:
Det er medtatt trapperekkverk i stål med spiler og rustfri håndløper i utvendig hovedtrapp. På svalgang leveres spilerekkverk, og på balkonger leveres glassrekkverk. På felles takterasse leveres et lavtbyggende glassrekkverk på gesimsbrystning.

Malerarbeider:
Gipsvegger sparkles og males to strøk. Betongvegger i leiligheter/trapperom helsparkles og males. Betonghimlinger i leiligheter leveres sparklet og malt med synlige v-fuger. Nedforet gipshimling sparkles, strimles og males. Taklister i oppholdsrom. Gulver i gang/fellesarealer og trapper leveres som trinnlydsdempende belegg.

Kjøkken:
Det er medtatt kjøkken fra anerkjent leverandør type Sigdal eller HTH. Type UNO eller tilsvarende. Benkeplate leveres i høytrykkslaminat med rette kanter. Benkeplaten leveres med ettgreps blandebatteri med stengeventil for oppvaskmaskin. Kjøkken leveres med hvitevarer; kjøleskap, oppvaskmaskin og innebygd komfyr. Platetopp leveres som induksjonstopp. Kvalitet Siemens eller tilsvarende.

Bad:
Bad leveres som baderomskabin. 30x60 grå fliser på gulv, 5x5 grå i dusjsone og 30x60 hvit matt flis. Dusjsonen åpnes og lukkes med 2 glassdører. Det er vegghengt toalett. Tekniske skap for vann og varme plasseres på badet. Bad leveres med baderomsmøbler inklusiv servant. Skap under vask. Det er spotter i taket på badet. Speil over vask. Kabinen leveres komplett med knagger og toalettpapirholder.

Varmeanlegg
Det er varmekabler på bad. Øvrig oppvarming skjer ved vannbåren varme med nødvendige antall radiatorer som styres av felles varmeanlegg (el-kjel) for alle beboere i bygget.

Sprinkleranlegg:
Bygget er sprinklet etter gjeldende forskrifter. Synlige sprinklerhoder montert i himling og på vegg.

Ventilasjonsanlegg:
Boligventilasjon i hver bolig, plasseres i himling i entré. Ventilator over komfyr i bolig leveres som slimline. Inntaksrist i yttervegg. Avkast over tak. Ventilasjon av bodareal, trapperom og tekniske rom iht. krav i TEK17.

Elektrisk anlegg:
Anlegget installeres iht offentlige myndigheters forskriftskrav, dvs NEK400. Det benyttes fortrinnsvis skjult anlegg, men åpent anlegg må påregnes i spesielle tilfeller.

I leilighetene er det medtatt 1 stk. benkearmatur på kjøkken og spotter i himling på bad. Alt lys i fellesarealer styres av bevegelsesdetektor. I boder i kjeller er det medtatt lysarmatur. Ute ved hovedinngang er det medtatt utelys på fasade. Ladere for el-bil kan bestilles som tilvalg i tilvalgsprosessen. Det leveres stikk og utelampe på balkong. Det er medtatt el.

varmekabel på hovedbad. Porttelefon leveres uten kamera. Medtatt tomt rør til spredenett til telefon/TV i leiligheter. Det er medtatt 1stk personheiser i bygget, dører og omramming i lakkert utførelse.

Leveransebeskrivelsen går foran eventuelle bilder og illustrasjoner. Bilder i annonse og salgsoppgave er ment å visualisere for kjøper hvordan eiendommen kan bli, men gjenspeiler nødvendigvis ikke det ferdige resultat. Illustrasjoner kan være vist med tilvalgselementer og det tas forbehold om endringer og endelig detaljutforming. Leveransebeskrivelsen skal angi hvilken standard boligene leveres med og hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Der det i leveransebeskrivelsen ikke er spesifisert noen standard, tas det utgangspunkt i at boligene leveres iht. kravene i plan- og bygningsloven, samt kravene i teknisk forskrift. Interessenter oppfordres til å nøye gå igjennom denne, og få eventuelle spørsmål besvart hos megler eller utbygger før kjøpetilbud gis.

FORMUESVERDI

Formuesverdien er ikke fastsatt. Formuesverdien fastsettes av skatteetaten etter en beregningsmodell om boligen er primær eller sekundær. Formuesverdien for primærbolig utgjør 25% av beregnet markedsverdi og 90% av sekundærbolig for 2019 og 2020. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser.

VEI / VANN / KLOAKK

Eiendommen får adkomst via offentlig vei.
Eiendommen blir tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget blir selv ansvarlig for private stikkledninger inn til bygningene.

REGULERINGSFORHOLD / OFFENTLIG GODKJENNING

Eiendommen er regulert til bl.a. bolig, forretning og lekeplass iht. reguleringsplan 20160011-Lingelemveien38/261, datert 15.05.2019. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, datert 24.09.2019.

Sandefjord Kommune er for tiden ikke kjent med reguleringsmessige forhold som tilsier at det kan bli vesentlige endringer for området og eiendommens eksisterende kvaliteter.

Kopi av situasjonsplan er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

BORETTSLAGET

Boligene blir organisert i ett borettslag og eierforholdet vil regulers iht. borettslagslova. Borettslaget eier eiendommen og hver leilighet som inngår i borettslaget vil utgjøre en andel med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet og rett til bruk av borettslagets fellesarealer. Andelseierne i borettslaget vil hvert år fastsette budsjetter på generalforsamlingen, og disse vil påvirke fellesutgiftene. Selger eller selgers representant vil besørge opprettelsen av boligselskapet, igangsetting av forretningsførsel, fastsettelse av vedtekter m.v. Kostnadene for opprettelsen, samt videre forvaltning på vegne av boligselskapet vil påhvile de til enhver tid eiere i boligselskapet. Alle andelseiere forplikter seg til respektere borettslagets rettigheter og plikter - herunder styrevedtak, ordensregler, vedtekter m.v. Prosjektets tomt og bygninger vil overskjøtes til borettslaget ved overtakelse av fellesarealer, og dokumentavgift for dette er medtatt i omkostningene for hver enkelt enhet. Utkast til borettslagets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

VEDTEKTER

Det er utarbeidet utkast til vedtekter av forretningsfører, og disse ligger i salgsoppgaven. Det forutsettes at dokumentene aksepteres som grunnlag for handelen. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret i forbindelse med sammenføying/seksjonering/fradeling og overtagelse av boligen. Eventuelle ønskede endringer kan skje i henhold til vedtektene på senere generalforsamlinger.

STIPULERT OVERTAGELSE

Det estimeres byggestart i 2-3. kvartal 2022, og at boligene er ferdig oppført ca. 3-4. kvartal 2023, men ferdigstillelse avhenger av salgsfremdrift. Samtidig med varsling om byggetstart, vil selger også varsle om en bindende tremåneders periode for overtakelse. Endelig overtakelsesdato vil meddeles skriftlig ca. ti uker før overtakelse.

Forsinkelse iht. varslet tremåneders periode for overtakelse, samt endelig overtakelsesdato, vil kunne gi kjøper rett på å kreve dagmulkt iht. Bustadoppføringslovas regler. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at ovennevnte anslag vedrørende ferdigstillelse ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse iht. Bustadoppføringslova § 10. Budgivere må være inneforstått med den usikkerheten som er knyttet til fremdrift og overtakelse, og kan ikke gjøre gjeldende krav om dagmulkt o.l. iht de her angitte estimerte ferdigstillelsestidspunkt.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av utbygger. Etter overtagelsen må kjøper selv besørge nødvendige forsikringer.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

ØKONOMI

Kr.5 698 - 10 932 pr.mnd. Det er planlagt at disse skal inkludere blant annet renter på andel fellesgjeld, kommunale avgifter, snøbrøyting, utvendig vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel, forsikring av bygninger, tv/internett (grunnpakke), driftskostnader og vedlikehold av garasjeanlegg. I felleskostnader ligger også á-konto beløp for oppvarming. Det foretas avregning av hver enkelt leilighets forbruk via individuelle målere.

Fellesutgiftene består av kostnader knyttet til driftsutgifter og rentekostnader på fellesgjeld. Kostnadene er stipulert, og endelige fellesutgifter vil bli fastsatt av forretningsfører når overtakelsen er gjennomført. Videre vil økninger i felleskostnader anhenge av hvilke valg styret i borettslaget tar på vegne av de øvrige andelseierne. Utbyggers beregning av felleskostnader ligger vedlagt salgsoppgaven.

Et borettslag er organisert som et selskap. Dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren. Man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette planlegges borettslaget tilknyttet en sikringsordning som vil dekke borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av BBL Finans.

I tillegg til fellesutgiftene, må kjøper belage seg på følgende løpende utgifter:
Kostnader knyttet til strømforbruk og nettleie.
Kostnader knyttet til innboforsikring.

Utgiftene vil variere etter den til enhver tid eiers forbruk.

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G.

Følgende servitutt er tinglyst på borettslagets eiendom:

Dnr. 671715, tgl. 07.09.2010 - bestemmelse om veg
Rettighetshaver: gnr.38 bnr.250

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Det gjøres kjøper oppmerksom på at det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer på eiendommen knyttet opp mot gjennomføringen av prosjektet. Det gjøres videre oppmerksom på at dersom offentlig myndighet krever det, kan det bli tinglyst rådighetsinnskrenkinger. Kjøper kan ikke motsette seg dette, og slik tinglysing som nevnt gir ikke grunnlag for prisavslag eller erstatning. Kjøpers bank vil få pant etter slike heftelser og servitutter.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

Totalpris avhenger av av den gitte enhetens innskudd, samt andel av fellesgjeld.
Innskuddene er fra kr. 1 180 000 - til 2 760 000, og andel fellesgjeld fra kr. 1 770 000 - 4 140 000.

Beregnet fellesgjeld tar utgangspunkt i et felles lån med løpetid på 50 år. De første 20 årene er avdragsfrie med påfølgende 30 års nedbetalingstid. Lånerenten er foreløpig satt til 1,9 %. Borettslaget har tilrettelagt for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Konferer megler for ytterligere informasjon.

I tillegg kommer kjøpsomkostninger ifm. overskjøting av tomt/bygninger til borettslaget, samt opprettelse av dette. Beløpet er stipulert til ca. kr. 17 000,- per enhet. For komplett prisinformasjon, samt totalpris inklusive omkostninger, henvises til utbyggers prisliste.

BETALINGSBETINGELSER

Det forutsettes at 10% av kjøpesummen innbetales som forskudd ved kontraktsinngåelse. Innbetalingen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan tinglyses pant i boligen som kjøpes, eller eiendommen hvor boligen inngår. Påløpte renter vil tilfalle kjøper frem til skjøte er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti ihht. Bustadoppføringslova §47. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilvalgskostnader betales uoppfordret 2 virkedager før overtagelse.

AVBESTILLING

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt mot en kostnad på 5 % av salgssum frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart av prosjektet. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53.

GARANTIER

Utbygger vil stille garanti iht. Bustadoppføringslovas § 12, ifm. avtaleinngåelse eller senest når selgers forbehold er opphevet. Garantien er pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden og 5% i 5 år etter overlevering til kjøper. Garanti etter § 47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd, delinnbetaling eller sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg utføres ikke og bekostes ikke av selger.

SELGERS FORBEHOLD

Dersom det inntreffer, eller er grunn til å anta at det inntreffer forhold som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostnad. Eksempler på slike forhold kan være prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter for bolig- eller byggelån, at ikke 50 % av byggetrinnets salgssum er solgt, uforutsette offentlige krav, manglende nødvendige offentlige godkjenninger fra Sandefjord kommune m.v. Siste frist for kansellering av kjøpekontrakten er 01.08.2022, og selger skal innen nevnte frist skriftlig meddele kjøper om

grunnen til kanselleringen eller skriftlig meddele om oppstart av byggearbeidene. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger for eventuell kansellering av kjøpekontrakten.

VIKTIG INFORMASJON
Det tas forbehold om små, men hensiktsmessige endringer i utformingen av prosjektet. Eventuelle endringer gjort av utbygger skal ikke føre til forringet kvalitet eller endringer i pris.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og føringsveier for VVS installasjoner, ventilasjon og elektro ikke er inntegnet. Påforing/ innkassing på vegger/ himlinger må påregnes og rommenes utforming kan bli noe endret som følge av dette.

Boliger idag leveres meget tette, og det brukes miljøvennlige malingstyper hvor der er fare for at støv og sot kan feste seg. Dette blir kalt for "Heksesot". For å unngå mye heksesot, anbefales det at man holder bruk av levende lys og gass til et minimum, samt ventilerer boligen godt det første året.

Skjeggkre er et insekt som har fått rask utbredelse siden 2014, men det er ikke påvist noen helse- eller bygningsmessige skader som følge av dem. De kommer inn i bygninger ofte sammen med pappemballasje, vesker, klær ol. Selger kan ikke garantere for at det ikke vil finnes skjeggkre i boligen ved overtakelse, eller andre liknende insekter som perlekre, sølvkre mv.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal visning/befaring av eiendommen og bygningene alltid avtales på forhånd med megler og/eller utbygger. Interessenter vil måtte bruke det verneutstyr som utbygger eventuelt vil finne hensiktsmessig.

Det gjøres interessenter særskilt oppmerksom på at kun fysiske personer kan inngå kjøpsavtale uten samtykke fra selger.

Inntil samtlige enheter i prosjektet er ferdigstilt, har selger anledning å til på byggeplassen ha/oppbevare annleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v, samt ha fremme skilt på både solgte og usolgte bygg. Skader på bygg o.l. som følge av dette skal utbedres vederlagsfritt av selger.

Kjøper må lese og sette seg inn i komplett salgsoppgave med vedlegg - herunder leveransebeskrivelse, utkast til kjøpekontrakt, reguleringsplaner og annen vedlagt dokumentasjon. Forhold som er opplyst i salgsoppgaven og vedleggene, eller forhold som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i, har kjøper ingen rett til å reklamere på.

VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON
Kjøper som har inngått kontrakt med selger, kan ikke uten selgers samtykke videreselge kontrakten. Salg av kontraktsposisjon kan medføre at man får fullt entreprenøransvar for nye kjøper, og selv må stille egen entreprenørgaranti til nye kjøper.

TILVALG
Det vil bli mulighet for tilvalg på interiøret iht. avtale med utbygger. Alle slike tillegs- og endringsbestillinger skal avtales direkte med selger / selgers representant, innenfor de gitte tidsfrister satt av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan. Dette vil normalt sett være under første del av byggeperioden. Adgang til tilvalg eller endringer er begrenset oppad til 15 % av kontraktsverdien iht. Bustadoppføringslova §9. Kjøper kan ikke utføre egne arbeider på boligen.

Tilvalg eller endringer må foretas innenfor et på forhånd avtalt tidspunkt slik at disse kan innpasses i byggearbeidenes ordinære fremdrift. Tilvalg gjøres på eget møte med selger iflg. bustadoppføringsloven, men selger kan anmode kjøper om å gjøre bestillingene med underleverandøren som selger har utpekt. Det skal utarbeides liste med frister for bestilling.

Eventuelle tilvalg skal betales iht. kjøpekontraktens bestemmelser. Normalt påløper et påslag til selger i forbindelse med tilvalg, som følge av utarbeidelse av tegninger, pristilbud m.v. Alle endrings- eller tilleggsarbeider som kreves av kjøper skal avtales skriftlig mellom partene, og avtalen skal redegjøre for pris og evt. fristforlengelse som følge av tilvalget.

Prosjektets gjennomføring og offentlige tillatelser gir begrensninger i hvilke valg av tekniske løsninger og materialer som er mulig. Dette begrenser hvilke tillegg og endringer kjøper kan forvente å få gjennomført, og innenfor hvilke tidsrom arbeider kan bestilles. Eksempler på tilvalg som ikke tillates er endring av fasade, vindusform, plassering av vann og avløp mv. Dersom selger krever tilvalgskostnadene utbetalt før hjemmelsovergang, skal det stilles §47 garanti ihht bustadoppføringslova direkte ovenfor kjøper.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Ferdigattest vil bli stilt ved overtakelse, men overtakelse mot brukstillatelse kan kreves av selger i noen gitte tilfeller. Eksempelvis dersom utomhus ikke lar seg ferdigstille grunnet årstid, kommunen krever at alle bygg er ferdige e.l. Kjøper kan ikke motsette seg dette, men kan holde tilbake en forholdsmessig del av selgers vederlag som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Enhver overtakelse vil stanse videre dagmulktkrav.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene - avhengig av årstid - vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt helt eller delvis etter kjøpers overtagelse av boligen.

AREALANGIVELSER
Bruksareal: 49,50 kvm - 122,20 kvm

I prislister er areal angitt i ca. bruksareal BRA (salgbart areal BRA-S) som er boligens mål innvendig, innbefattet innvendige boder, sjakter og innvendige vegger, men ikke medregnet yttervegger og vegger mot andre bruksenheter. I tillegg opplyses ca. P-rom i prislisten. Arealet for P-rom er inklusive innervegger men fratrukket areal for sjakter og boder. Selger tar forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme, og partene er enige om at avvik opp mot 5 % ikke medfører krav

mot hverandre.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra selgers tegninger, og det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at tegninger og illustrasjoner er omtrentlige. Illustrasjonsbilder er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen og tomtearealer. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranse, både når det gjelder utvendige forhold og innredning i boligen. Ved avvikende opplysninger vil leveransebeskrivelsen gjelde foran byggetegninger og andre illustrasjoner som er fremlagt.

BUDGIVNING

Se egne dokumenter for prisliste og budskjema/ kjøpsbekreftelse. Selger og megler kan fritt endre prisliste uten varsel. Det er til enhver tid den siste versjonen av prislisten som er gjeldende.

Boligene i prosjektet selges til fastpris og iht. "førstemann til mølla"-prinsippet. Å inngi kjøpetilbud tilsvarende prisantydning er allikevel ikke ensbetydende med å få aksept på tilbudet. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert kjøpetilbud uten nærmere forklaring.

Megler har mottatt fullmakt fra selger til å akseptere bud som tilsvarer prisantydning. Kjøpsbekreftelser som overleveres megler anses følgelig også som mottatt av selger, og kan ikke tilbakekalles.

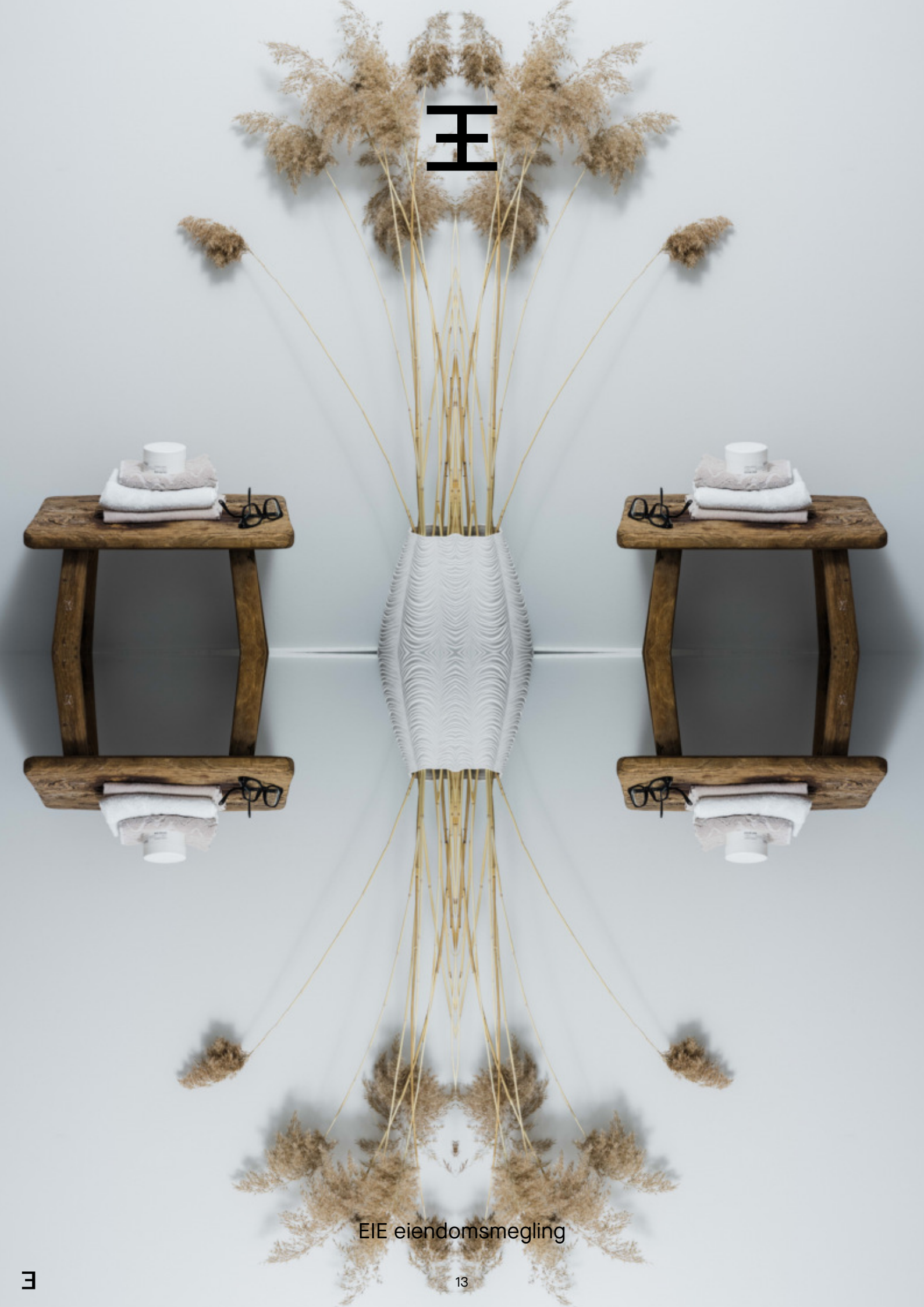
LOVGRUNNLAG

Boligene selges i henhold til Bustadoppføringslova som regulerer kjøpers (forbrukers) rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.



DITT NYE HJEM

E

E

E

E

E

E

E

E

Lingelemveien 97

Nabolaget Åbol - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Åbol sag Linje 172	2 min 0.2 km
Sandefjord stasjon Linje R11, R11x	5 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	8 min

Skoler

Mokollen skole (1-10 kl.) 63 elever, 4 klasser	24 min 2 km
Mosserød skole (1-7 kl.) 358 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Moe skole (1-10 kl.) 95 elever, 6 klasser	4 min 2.7 km
Sande skole (1-7 kl.) 282 elever, 16 klasser	5 min 3.1 km
Breidablikk ungdomsskole (8-10 kl.) 475 elever, 36 klasser	4 min 2.3 km
Sandefjord videregående skole 1880 elever	6 min 3.9 km
Skagerak International School 170 elever, 9 klasser	10 min 6.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

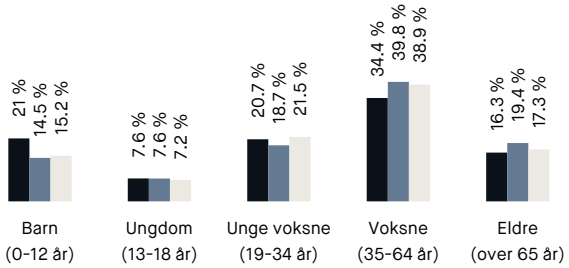
Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åbol	716	275
Sandefjord	46 450	21 474
Norge	5 328 198	2 398 736

Barnehager

Espira Åbol barnehage (0-6 år) 140 barn, 70 avdelinger	0.1 km
Løkka barnehage (0-6 år) 3 avdelinger	8 min 0.7 km
Breidablikk barnehage (0-5 år) 58 barn, 3 avdelinger	23 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Mosserød Post i butikk, PostNord	23 min 2 km
Kiwi Moveien	5 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Eiendomsmegling v/Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

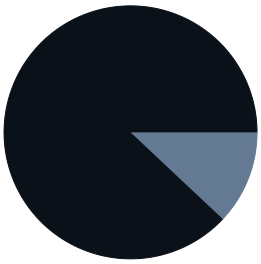
Gateparkering
Lett 86/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 84/100

Sport

Mosserød skole Ballbinge Ballspill	22 min 1.9 km	
Breidablikk ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill, fotball	22 min 1.9 km	
Pro Gym Sandefjord	6 min	
EVO Sandefjord Vest	6 min	

Boligmasse

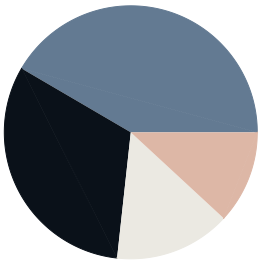


88% enebolig
12% annet

Varer/Tjenester

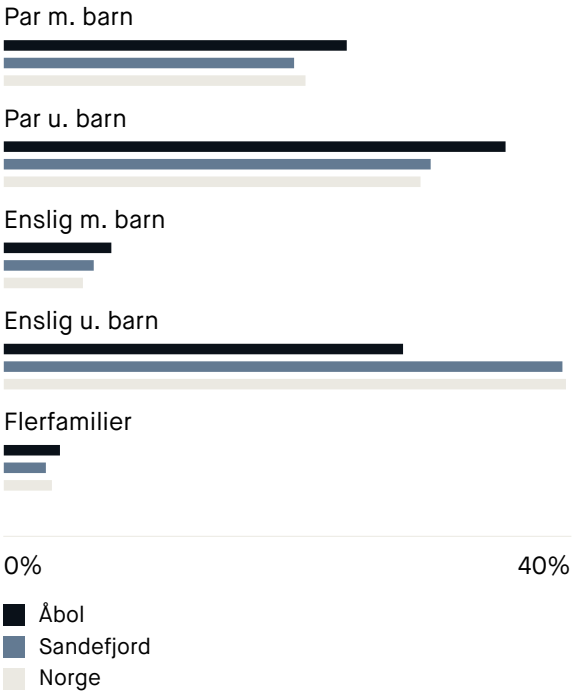
Hvaltorvet Kjøpesenter	6 min
Apotek 1 Fokserød	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
42% 6-12 år
15% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

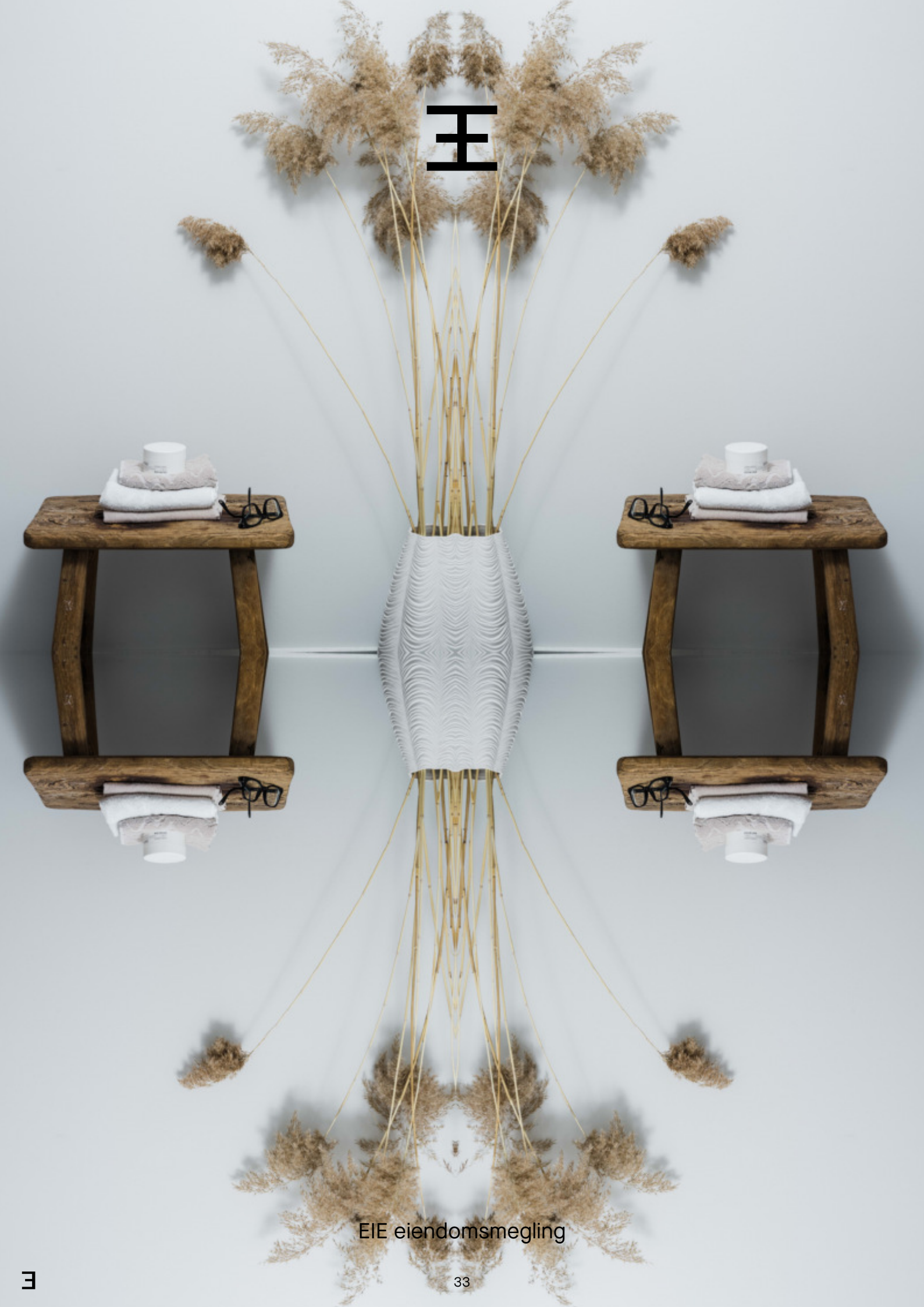


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	51%	53%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Eiendomsmegling v/Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller EIE Eiendomsmegling v/Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021



INFORMASJON & DOKUMENTER

E

Prisliste

Andel	Leil.nr.	Etg	BRA	**Totalpris**	Innskudd (40%)	Fellesgjeld (60%)	Omkostninger	Totalpris
1	101	1	49,5	**2 950 000**	1 180 000	1 770 000	16 990	2 966 990
2	102	1	49,8	**3 050 000**	1 220 000	1 830 000	16 990	3 066 990
3	103	1	86,6	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
4	104	1	89,7	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
5	**105**	1	81,1	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
6	**106**	1	82,4	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
7	**201**	2	49,5	**2 950 000**	1 180 000	1 770 000	16 990	2 966 990
8	**202**	2	49,8	**3 050 000**	1 220 000	1 830 000	16 990	3 066 990
9	**203**	2	86,6	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
10	**204**	2	89,7	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
11	**205**	2	81,1	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
12	**206**	2	82,4	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
13	**301**	3	49,5	**2 950 000**	1 180 000	1 770 000	16 990	2 966 990
14	**302**	3	49,8	**3 050 000**	1 220 000	1 830 000	16 990	3 066 990
15	**303**	3	86,6	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
16	**304**	3	89,7	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
17	**305**	3	81,1	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
18	**306**	3	82,4	**4 950 000**	1 980 000	2 970 000	16 990	4 966 990
19	**401**	4	94,4	**6 900 000**	2 760 000	4 140 000	16 990	6 916 990
20	**402**	4	122,2	**6 900 000**	2 760 000	4 140 000	16 990	6 916 990

Beløpet er stipulert, og det tas forbehold om mindre endringer i den oppgitte sluttsum, samt at tinglysingsmyndighetene godtar avgiftsgrunnlaget.

Stipulerte driftsutgifter

Leil.nr.	Driftskostnad	Bredbånd	Vedlikehold parkering	Renter	**Sum fra år 1**	Avdrag år 21	Sum fra år 21
101	2 193	400	200	2 803	**5 596**	3 693	9 289
102	2 200	400	200	2 898	**5 698**	3 818	9 516
103	3 001	400	200	4 703	**8 304**	6 197	14 501
104	3 069	400	200	4 703	**8 372**	6 197	14 569
105	2 882	400	200	4 703	**8 185**	6 197	14 382
106	2 910	400	200	4 703	**8 213**	6 197	14 410
201	2 193	400	200	2 803	**5 596**	3 693	9 289
202	2 200	400	200	2 898	**5 698**	3 818	9 516
203	3 001	400	200	4 703	**8 304**	6 197	14 501
204	3 069	400	200	4 703	**8 372**	6 197	14 569
205	2 882	400	200	4 703	**8 185**	6 197	14 382
206	2 910	400	200	4 703	**8 213**	6 197	14 410
301	2 193	400	200	2 803	**5 596**	3 693	9 289
302	2 200	400	200	2 898	**5 698**	3 818	9 516
303	3 001	400	200	4 703	**8 304**	6 197	14 501
304	3 069	400	200	4 703	**8 372**	6 197	14 569
305	2 882	400	200	4 703	**8 185**	6 197	14 382
306	2 910	400	200	4 703	**8 213**	6 197	14 410
401	3 171	400	200	6 555	**10 326**	8 638	18 964
402	3 777	400	200	6 555	**10 932**	8 638	19 570

Felleskostnadene skal dekke betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, brøyting, forsikring og vedlikehold, forretningsførsel, TV/bredbånd, garasjeanlegg, og a-konto beløp for oppvarming. Videre er felleslånet planlagt med 50 års løpetid, hvor de 20 første årene er avdragsfrie - den flytende renten er p.t 1,9%. Det er lagt til rette for individuell innfrielse av fellesgjeld. Det forutsettes at hver leilighet får 1 p-plass.

VEDTEKTER

for Hjertås Panorama Borettslag org. nr. xxx xxx xxx

vedtatt på stiftelsesmøtet den xx.xx.xxxx.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hjertås Panorama borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med inntil 1 varamedlem.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Megler:	Sandefjord & Stokke Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret orgnr. 919667168MVA
Type oppdrag:	04.Salg eiendom-prosjektert(buoppflov)
Eierform:	Borettslag / Fellestomt
Oppdragsnr:	87-21-9093
Omsetningsnr:	

KJØPEKONTRAKT

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

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Lingelemveien AS Orgnr: 917677476

Skaufaret 12b
3292 Stavern
Mob: 90 94 87 54 E-post: vidar@sandarinvest.no

Selger er representert ved Vidar Ødegaard iht. fullmakt. Både selger og fullmektig har fremvist gyldig legitimasjon.

heretter kalt **selgeren**, og

Kari Nordmann Født: 18.05.1991
Ola Nordmann Født: 18.06.1991

Thor Dahls Gate 1-5
3210 Sandefjord
Tel: 33 47 30 00 E-post: sandefjord@eie.no

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

§ 1
SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Leilighet
Adresse	Lingelemveien 97, 3225 Sandefjord
Leilighetsnr	(endelig betegnelse vil først foreligge etter at fradeling av den eiendom denne andelen er en del av, har funnet sted)
Tomt	Gnr. 38 Bnr. 261 i Sandefjord

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse. Boligen/fritidsboligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. X

Hjemmelshaver til eiendommen er: Lingelemveien AS

Prosjektet er planlagt med 20 andeler.

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

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens/fritidsboligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av andel i borettslaget medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr X,- pr.mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Eiendommen selges med **1** stk parkeringsplass.

§2
KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen består av to deler: innskudd som betales ved overtakelse og andel fellesgjeld som betales ned gjennom borettslagets fellesutgifter. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd	Kr.	[innskudd.sum]	,,-
Andelfellesgjeld	Kr.	[fellesgjeld.sum]	,,-
Kjøpesum	Kr.	[totalpris.sum]	,,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	**Beløp**
Kontrakt	[innskudd.sum],-
Dokumentavgift (andel av tomteverdi)	6250,-
Andelskapital	5000,-
Stiftelsesgebyr	4300,-
Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk	480,-
Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk	480,-
Tingl.gebyr - reg. av andel	480,-
Pantattest kjøper	200,-
Totalt kr.	**17 190**,-

Det skal snarest betales et 10% forskudd: [10prosent.sum],-

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrene som er fastsatt av offentlig myndigheter.

§3
SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

§4
OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:
EIE Økonomi
NO 990025983 MVA
Postboks 4110
0217 Oslo

Tlf 22 52 01 11 Fax: 22 52 01 10 Epost: oppgjor@eie.no

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Forskudd

Det er avtalt at kjøper skal betale inn 10% av kontraktssummen umiddelbart ved kontraktsinngåelse, og de resterende 90% ved ferdigstillelse og overtakelse.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse. Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto **90530637300** innen dato for overtagelse. Alle betalinger skal merkes med **KID-kode 8721909321773.**

Fordeling av eiendommens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av kjøper og selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper. Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

§ 5
HEFTELSER

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne. Andelen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

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

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

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

Det er ikke tinglyst andre heftelser på eiendommen.

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp.

§ 6
TINGLYSING / SIKKERHET

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

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

All tinglysing av dokumenter på borettslagets eiendom og andelens grunnbokblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

§ 7
SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

§ 8
ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, iht. bustadoppføringslovens regler, jf. bustadoppføringslova § 9 (3), dog er det mellom partene avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (heretter benevnt "**Endringer**") til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til eiendomsmegler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Selger kan anmode kjøper å gjøre bestillingene med underleverandøren som selger har utpekt. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Selger har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. *Dersom kjøper avtaler tilvalg direkte med underleverandører, er dette separate avtaler med en annen kontraktspart enn Selger, og omfattes ikke av nærværende kontrakt.*

Alle Endringer skal være selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto. Selgers forpliktelse til å stille garantier etter denne kontrakten og bustadoppføringslova § 47 vil gjelde tilsvarende for Endringene.

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

§ 9
FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er **Q3/Q4 2023**, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen til kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøper. Eiendommen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtakelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtakelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtakelse kan selger innkalle styret i eierseksjonssameiet for kontrollbefaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbefaringen. Styrets eventuelle konklusjoner vil kun være veiledende for kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtakelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

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

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

§ 10
ETTÅRSBEFARING

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

§ 11
SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, jf. bustadoppføringslova § 30. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakinga, med mindre Selger har påtatt seg reklamasjonsansvar for en periode utover dette.

§ 12
KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringsloven.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av eiendommen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

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

§ 13
FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

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

§ 14
AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille iht. reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Avbestilling gir selger rett til økonomisk kompensasjon iht. bustadoppføringslovas bestemmelser.

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt mot en kostnad på 5 % av salgssum frem til selger har gitt skriftlig beskjed om oppstart av prosjektet. Etter at selger har varslet oppstart har kjøper rett til å avbestille hele eller deler av ytelsen frem til overtagelse, men da mot et vederlag og/eller erstatning til selger i henhold til lovens § 52 og 53.

§ 15
SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
1. tilstrekkelig forhåndssalg
2. at igangsettingstilatelse fra kommunen blir gitt
3. åpning av byggelån
4. uforutsette offentlige krav

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er **01.08.2022**. Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold påberopes/gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper.

§ 16
BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Komplett salgsoppgave m/følgende vedlegg:
    - Prisliste og stipulerte driftsutgifter
    - Foreløpige vedtekter for borettslaget
    - Utkast til standard kjøpekontrakt
    - Situasjonskart
    - Fasadetegninger av bygningen
    - Plantegninger
- Grunnboksutskrift for eiendommen, datert 26.01.2022
- Utskrift av tinglyste erklæringer: dnr. 671715, tgl. 07.09.2010 – bestemmelse om veg

§ 17
SIGNATURER

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Sandefjord, [dato]

Kjøper:	Selger:
……	……
Kari Nordmann	Lingelemveien AS v. Vidar Ødegaard
Ola Nordmann	

Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Situasjonsplan	**18.02.2022**	**707**	**A10-01**	
Hjertås Panorama **Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord**	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/261**	Sign.:	Målestokk: **1:500**	Rev.

KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR

Aagaards plass 1, 3211 Sandefjord post@kvartal19.no

Blokk B - Fasade Vest 1:200

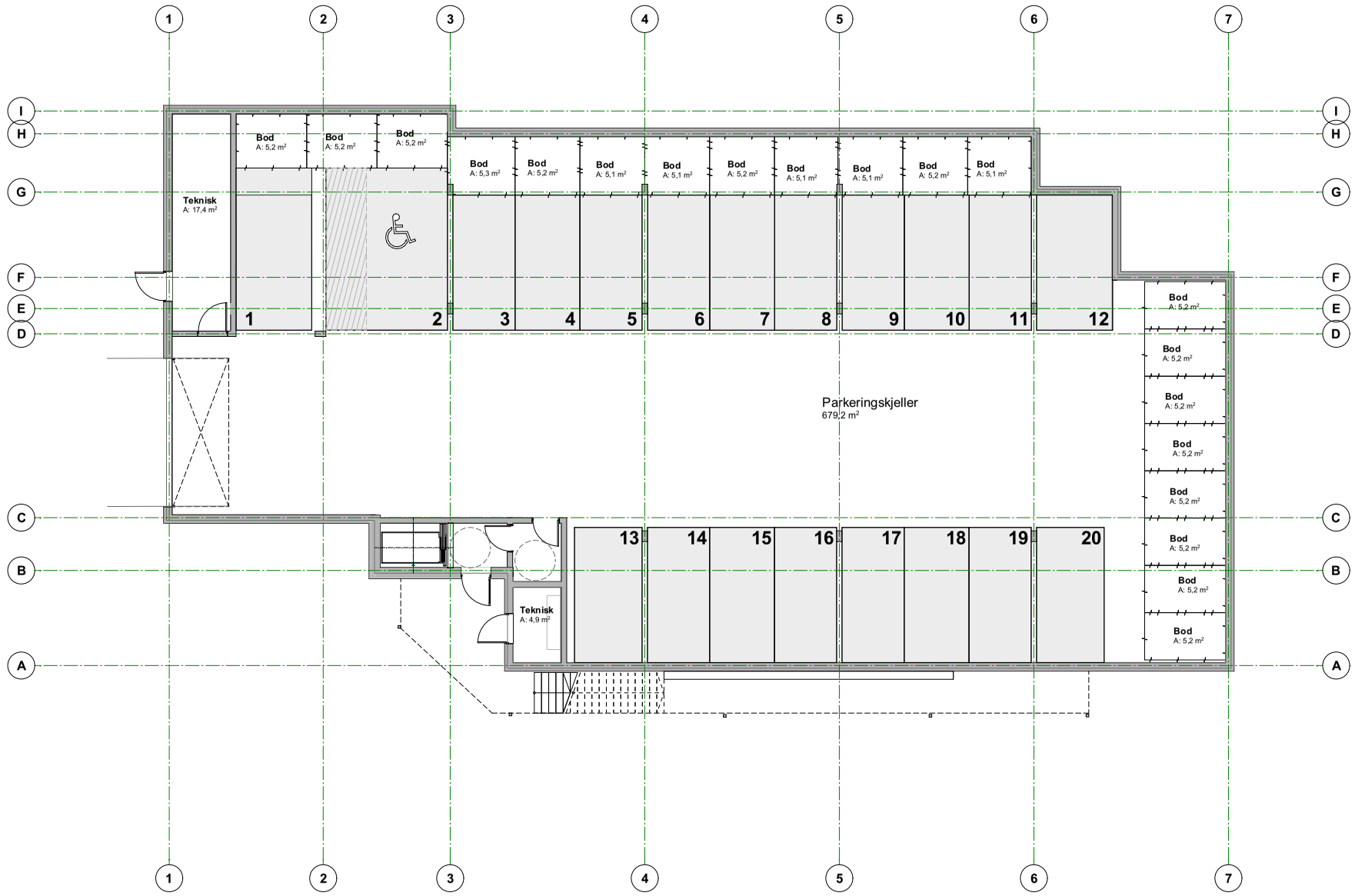
Blokk B - Fasade Sør 1:200

Blokk B - Fasade Øst 1:200

Blokk B - Fasade Nord 1:200

Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Fasader **Hjertås Panorama** **Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord**	**26.01.2022**	**707**	**B40-01**	
	Gnr./Bnr./Festenr.: **38/261**	Sign.:	Målestokk: **1:200**	Rev.

KVARTAL 19 ARKITEKTKONTOR
Aagaards plass 1, 3211 Sandefjord post@kvartal19.no



Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Blokk B - Plan kejller	**26.01.2022**	**707**	**B20-01**	
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:100**	

KVARTAL

Aspaarstuplasse 1, 3211 Sandefjord post@kvartal16.no

Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Blokk B - Plan 1. Etasje	**26.01.2022**	**707**	**B20-02**	
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:100**	

KVARTAL

Aspasmyplass 1, 3211 Sandefjord post@kvartal16.no

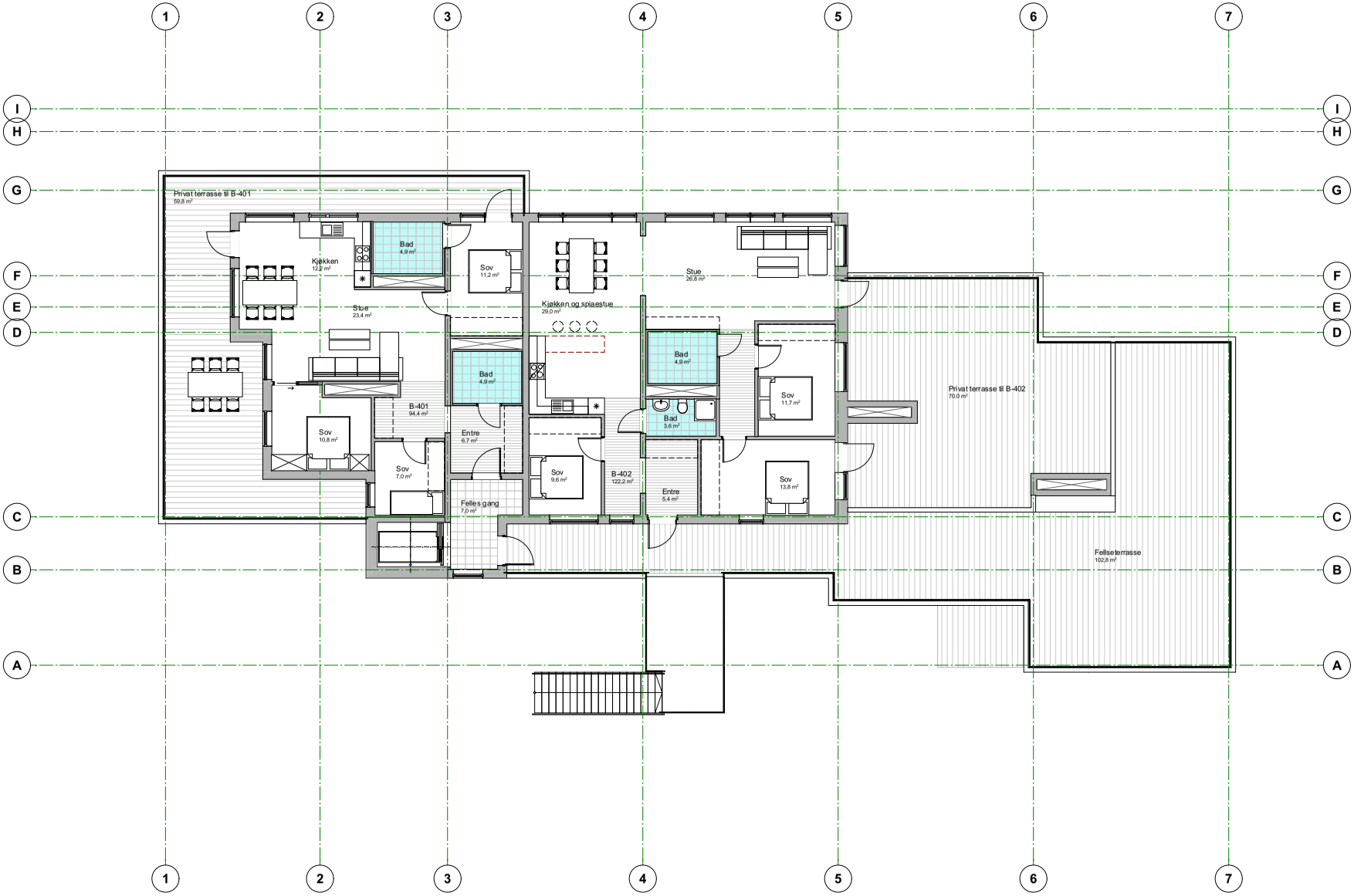
Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Blokk B - Plan 2.Etasje	**26.01.2022**	**707**	**B20-03**	
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:100**	

KVARTAL

Aspaardsplaas 1, 3211 Sandefjord post@kvartal19.no

Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Blokk B - Plan 3.Etasje	**26.01.2022**	**707**	**B20-04**	KVARTAL
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:100**	

Arquantspåsen 1, 3211 Sandefjord post@kvartal16.no



Tegning	Dato:	Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	
Blokk B - Plan 4 Etasje	**26.01.2022**	**707**	**B20-05**	
Hjertås Panorama	Gnr./Bnr./Festenr.:	Sign.:	Målestokk:	Rev.
Lingelemveien 95 3255 Sandrfjord	**38/261**		**1:100**	

KVARTAL

Aspaardsplass 1, 3211 Sandefjord post@kvartal16.no

Klar – ferdig - flytt!

Når man skal selge bolig, er det mange ting å tenke på. Derfor har vi i EIE valgt å forenkle flytteprosessen for våre kunder; når du selger bolig hos oss, får du låne flyttebilen vår - helt gratis.

EIE eiendomsmegling

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO

VERDI-OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig

Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE Verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

BINDENDE BUDSKJEMA

For leilighet i Hjertås Panorama
Lingelemveien 97 / 87-21-9093

Megler: Paal Hegdahl
E: ph@eie.no
Mob: 97 15 51 87
EIE Sandefjord

Budet gjelder leil.nr:_____

Fast kjøpesum iht. prisliste:	+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

I tillegg kjøpes 1 stk. garasjeplass kr.

Kjøpesummen gjelder ferdigstilt bolig (og evt. garasjeplass) i henhold til prislisten komplett salgsprospekt med vedlegg og bl.a inneholder nøkkelinformasjon, leveransebeskrivelse, tegninger, standard kjøpekontrakt samt dette kjøpetilbudet med informasjon og vilkår.

- 10 % betales i depositum ved kontraktsunderskrift så lenge lovpålagt §12 garanti stilles av selger.
- Resterende av kjøpesummen + omkostninger betales senest innen 3 dager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte:

Depositum v. 12 måneders garanti		Kr.
Egenkapital:		Kr.
Lån i:	Ref. & Mob.nr:	Kr.

VIKTIG INFORMASJON: Undertegnede er kjent med at avtalen er bindende når den er undertegnet. Selger/megler står fritt til å akseptere og evt. forkaste enhver kjøpsbekreftelse, avtalen er derfor ikke bindende for selger før skriftlig bekreftelse foreligger salgsansvarlig. Avtalen reguleres av kjøpekontrakt som det forutsettes at kjøper har gjennomgått og akseptert ved signering av kjøpsbekreftelsen. Kjøpekontrakten er basert på Bustadoppføringslova og inngås etter at bindende kjøpsbekreftelse er signert. Kjøper plikter å signere kjøpekontrakt og fremlegge gyldig finansieringsbekreftelse på hele kjøpesummen senest 14 dager etter signert kjøpsbekreftelse. Hvis dette ikke er gjort innen fristens utløp står selger fritt til å heve avtalen. Undertegnede er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke fra selger. Selger tar forbehold om at det ikke foreligger reservasjoner eller at boligen er solgt.

IDENTIFIKASJON Legg ID her	IDENTIFIKASJON Legg ID her

DER KJØPETILBUDET ER GITT AV TO ELLER FLERE SAMMEN: Vi gir dette hver enkelt av oss gjensidig fullmakt til å representere og binde hverandre ved endringer samt fullmakt til å motta meddelelser fra megler i kjøpsprossessen, slik at meddelelser til og fra en av oss også er bindende for de(n) andre budgiver(e). Det gjøres oppmerksom på at viktig informasjon og kommunikasjon i prosjektet, i all hovedsak vil foregå pr. e-post, det er derfor viktig å oppgi korrekt e-postadresse.

Navn:		Navn:	
Personnr:		Personnr:	
Adresse:		Adresse:	
Postnr:	Poststed: Stavern	Postnr:	Poststed:
Mob:	Tlf:	Mob:	Tlf:
E-post:		E-post:	
Dato:	Sted:	Dato:	Sted:
Signatur:		Signatur:	

Kjøpetilbud akseptert iht. fullmakt på vegne av selger:

LEVERES/SENDES EIE Sandefjord PÅ E-POST: ph@eie.no ELLER VIA BANK ID PÅ WWW.EIE.NO

Drømmen om helt ny bolig

Når man skal orientere seg i jungelen av boliger som ligger på markedet, tenker de fleste av oss kanskje ikke igjennom forskjellen ved å kjøpe en eldre, brukt bolig kontra en splitter ny. Ofte kan det være både smart og lønnsomt å kjøpe nybygg, og under gir vi deg noen gode eksempler på hvorfor.

Lavere omkostninger
Når man kjøper eiendom i Norge må man i tillegg til kjøpesummen også betale 2,5% av kjøpesummen i dokumentavgift til staten. Fordelen med å kjøpe nybygg er at man kun trenger å betale dokumentavgift for den ideelle andelen av tomteverdien man kjøper, fremfor hele kjøpesummen. Og det kan bli store penger!

God standard
Når man kjøper nytt, vet man at man får en bolig bygget etter den nyeste forskrift, samt at alle materialer i bygget er nye. Dette gir bedre komfort, bedre inneklima – og ikke minst ser det flott ut!

Vedlikehold
Alle bygninger trenger vedlikehold, men når du kjøper nytt vet du at det ikke vil være renoverings- eller oppussingsbehov på mange år. Hvis du kjøper et renoveringsobjekt, så vil du på forhånd aldri vite hverken hvor tidkrevende det blir, eller hva den endelige prisen blir.

Verdien er kanskje større enn du tror…
De konkrete argumentene ovenfor er en ting, men den deilige følelsen av å flytte inn i et hjem som aldri har vært bebodd må også tas med i vurderingen. I et nybygg kan du senke skuldrene og bare bo. Du trenger ikke tenke på det punkterte vinduet du skulle hatt skiftet, eller ringe elektrikeren angående den sikringen som stadig går.

Så på den måten er kanskje verdien av et nybygg litt mer enn du kanskje trodde?

MEGLER-BOOKING

— vi gjør det enkelt for deg

Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på vår hjemmeside www.eie.no og book megler når det passer deg.

Ta kontakt med Handelsbanken Sandefjord for tilbud på finansiering av din nye drømmebolig!

Alexandra Dupont Myhre
T: 3344 6792
E: almy01@handelsbanken.no

Christine Tyslum Nes
T: 3344 6775
E: chne06@handelsbanken.no

Rudi Fjelldal
T: 3344 6787
E: rufj01@handelsbanken.no

Elisabeth Schanche
T: 3344 6773
E: ellu06@handelsbanken.no

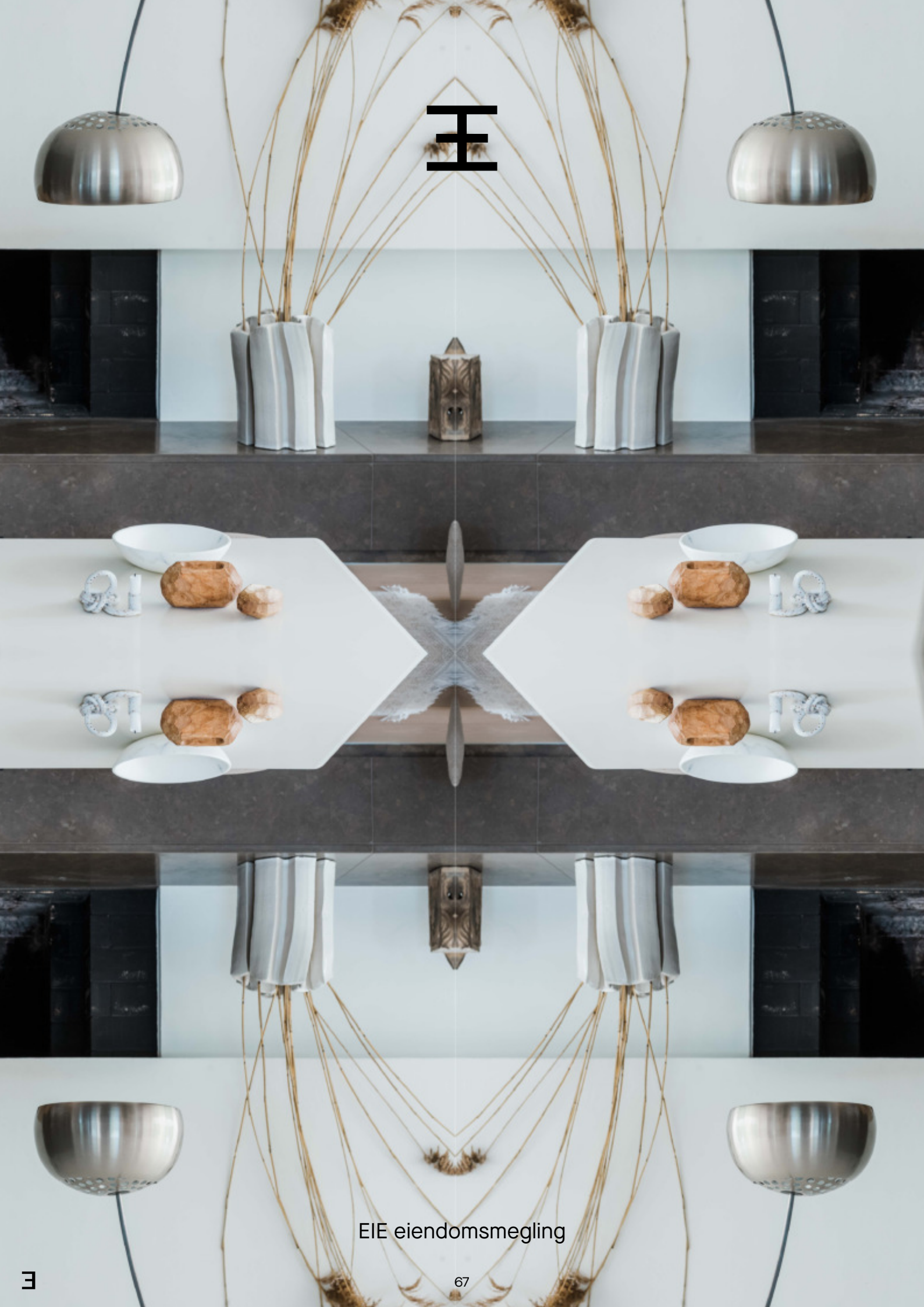
Kai Olav Andersen
T: 3344 6774
E: kaan09@handelsbanken.no

Erik Christiansen
T: 3344 6782
E: erch02@handelsbanken.no

Vidar Andersen
T: 3344 6795
E: vian05@handelsbanken.no

E: sandefjord@handelsbanken.no T: 3344 6770 W: handelsbanken.no/sandefjord

EIE eiendomsmegling



EIE eiendomsmegling

KORT OM OSS

Paal Hegdahl

EIENDOMSMEGLER | SALGS- OG MARKEDSSJEF / EIE SANDEFJORD

97 15 51 87
ph@eie.no
eie.no/sandefjord

Premium rådgivning

Velkommen til EIE Sandefjord!

EIE eiendomsmegling, Norges største privateide eiendomsmeglerkjede, åpnet kontor i Sandefjord og Stokke i 2018. Med 11 meget erfarne ansatte tilbyr kontoret i EIE Sandefjord premium rådgivning i Hvalfangerbyen.

Vårt team driver med rendyrket eiendomsmegling med ett hovedfokus: Å oppnå høyest mulig salgspris ved å fremheve din bolig fra sin aller beste side! Vårt team skreddersyr en pakke som er unik for hver enkelt bolig, slik at den fremstår som drømmeboligen for potensielle kjøpere. Dette gjør vi ved å samarbeide med profesjonelle fotografer og interiørkonsulenter, samtidig som vi benytter oss av digital markedsføring via sosiale- og lokale medier. Dermed er alle muligheter tilstede for at din bolig får best mulig presentasjon.

Vi setter kvalitet og sikkerhet høyt. Du som kunde skal være trygg og ha tillit til oss gjennom hele prosessen. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene og du skal være trygg på at du har oppnådd best mulig pris når du aksepterer det høyeste budet hos oss.

Vi håper du også gir oss tilliten, slik veldig mange har gjort før deg, til å selge din bolig på en skikkelig måte. Hjertelig velkommen til oss på brygga for en dedikert boligprat!

OM EIE EIENDOMS-MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de *gjør* er like viktig som det de *sier*. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: *Tid til å gjøre det ordentlig*. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

EIE eiendomsmegling

EIE ADVOKAT

Våre advokater kan eiendomsrett

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning.

Spør oss også som fast eiendom, plan- og bygningsrett, skatt og avgift, kontraktsrett, prosedyrer og tvisteløsning, familierett, arv og skifte eller forsikringsrett.

eie.no/advokat

EIE advokat

E

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no