PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

GRINIVEIEN 4, LEIL. 104

Vedlegg

Salgsoppgave fra utbygger

Opprinnelig kjøpekontrakt

§12 garanti.

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

SPYDEBERG PARK IV



PROSPEKT SP IV



Kjære leser!

Nå går vi straks i gang med siste etappe av Spydeberg Park (trinn IV) i sentrum og vi ønsker å dele det med deg!

Vi gleder oss til å ferdigstille området, og er veldig glad for all oppmerksomhet vi har fått. Det har i lang tid kommet henvendelser om siste byggetrinn, og flere av dere har allerede sikret dere leiligheter i det som for oss blir kronen på verket.

Vi vil takke alle kjøpere og interessenter for tålmodigheten.
Her får du muligheten til å lese litt om prosjektet, og hva som er planlagt.

Velkommen til
Spydeberg Park

Spydeberg
Park



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.



Siste byggetrinn!

Nå er
Spydeberg Park 4
rett rundt hjørnet!

INNHOLD



1. Sentralt og landlig

Velkommen hjem **12**
Informasjon om eiendommen **14**

2. Ditt nye hjem

Om leilighetene **19**
Konsept **20**

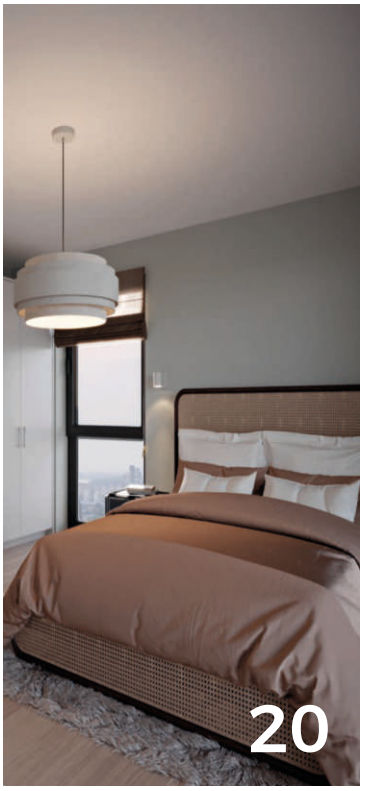
3. Plantegninger **25**

4. Viktige opplysninger

Leveransebeskrivelse **44**
- Leilighet **44**
- Fellesarealer **48**
- Selgers forbehold **50**
- Offentlige forhold **54**
- Diverse **56**

Kontaktinformasjon **60**

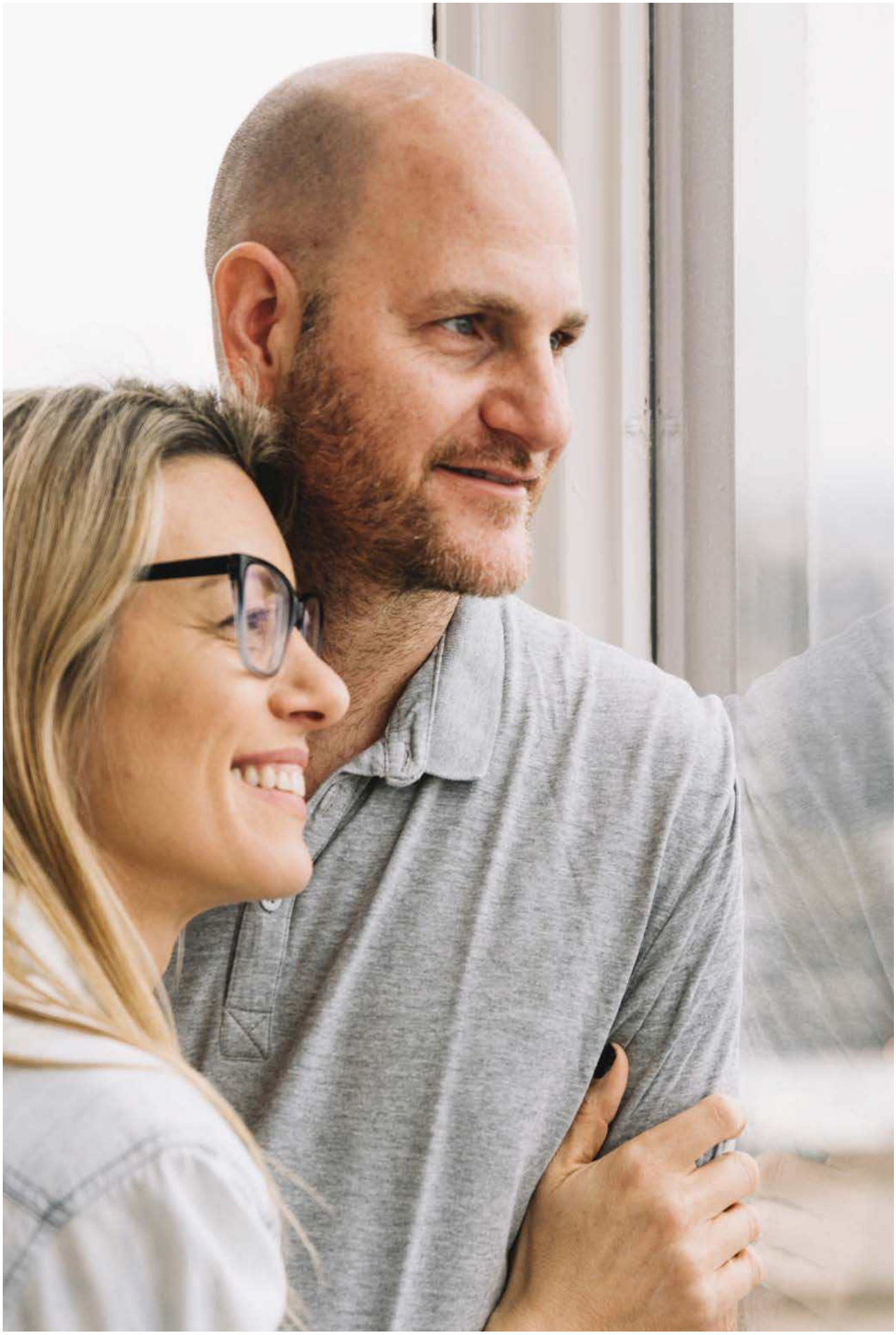






Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.





1/ Sentralt og landlig

VELKOMMEN HJEM

På **Spydeberg Park** bygger vi et hjem og et sted å trives. Her bor du landlig, men sentralt, midt i hjertet av Spydeberg sentrum.



45 km til Oslo



300m til Togstasjon
35 min til Oslo



Ved **E18**



350m til Buss

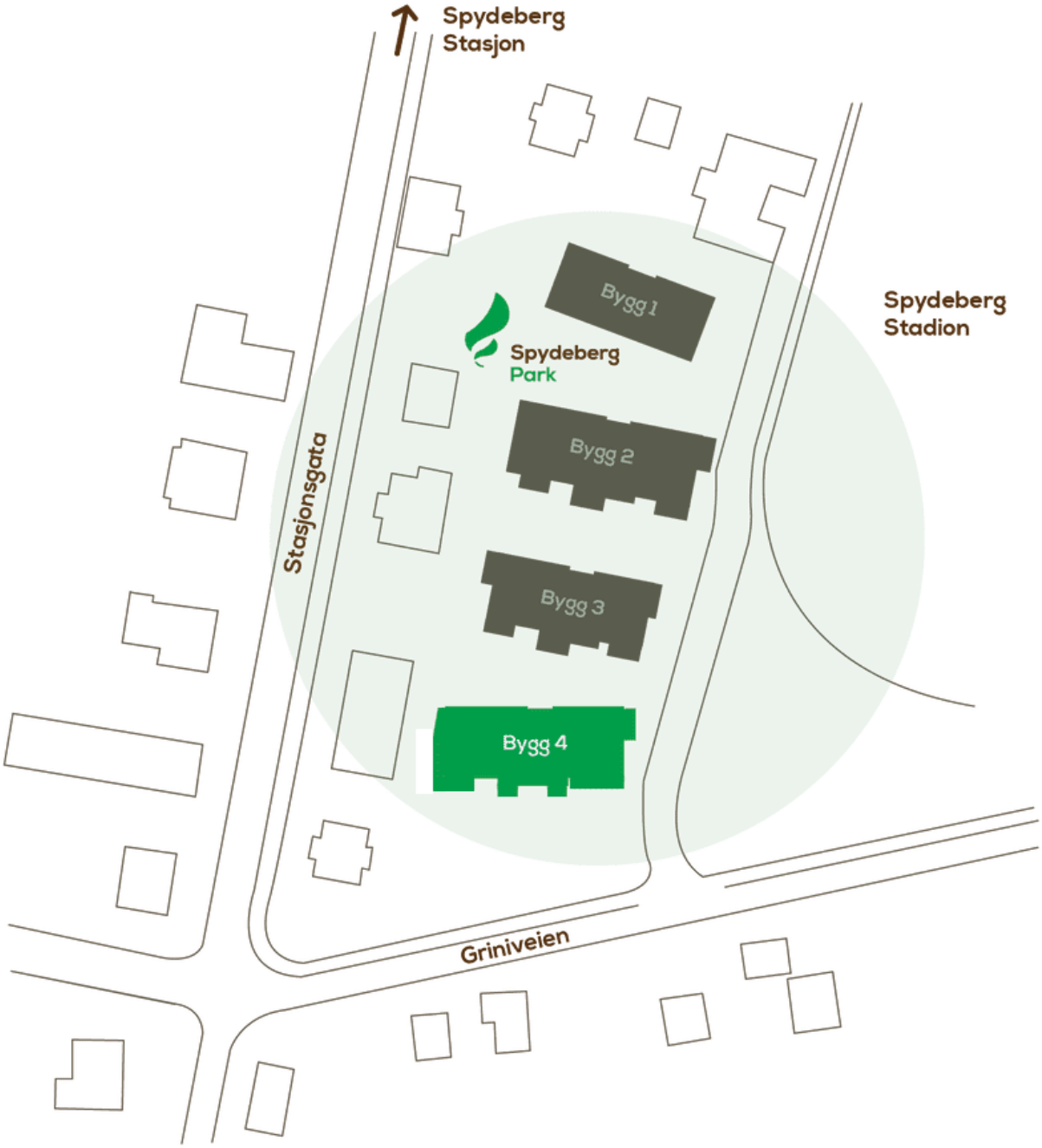
Togstasjonen ligger rett i nærheten, med Oslo sentralstasjon under 35 minutter unna. Barnehage og barneskole og matbutikk i nærheten, gjør Spydeberg til et godt valg for deg som pendler.

Spydeberg ligger i Indre Østfold, og er virkelig et tettsted i vekst og et hyggelig område å bosette seg i for den urbane som ønsker nærhet til storbyen, men som også setter pris på naturen.

Spydeberg Park IV er et boligprosjekt med moderne 2-, 3- og 4-roms leiligheter med god standard og balkonger.

Velkommen til Spydeberg Park, vi ønsker velkommen hjem!

Lykke til!



LOCATION

Griniveien 4, 1820 Spydeberg

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

IV. BYGGETRINN

Her bor du urbant og landlig med shopping, trening og natur rett utenfor døren. Dagligvarehandelen kan gjøres rett over gaten og togstasjonen ligger kun 5 minutter unna.
Siden du flytter inn i en nyoppført leilighet trenger du ikke å tenke på oppussing. Leilighetene bygges i materialer som vil holde seg fine i lang tid og holder høy standard slik at du slipper å bruke tid på vedlikehold.

Spydeberg Park IV er et boligprosjekt med moderne 2-, 3- og 4-roms leiligheter med god standard og balkonger. I IV. byggetrinn vil det bli 26 leiligheter i størrelser fra ca 43 kvm til ca 165 kvm, med forskjellige planløsninger, hvor vi satser på høy standard med moderne materialvalg, og gode tilvalgsløsninger.

Du finner informasjon og plantegninger om de forskjellige leilighetene i vedlegget til denne salgsoppgaven.

OM PROSJEKT

Oppdragsansvarlig
Follo Eiendomsmegling AS v. Anders Borgen og Vetle Just Kvammen

Selger/Utbygger
SPIV AS

Betegnelse
Del av gnr. 426 og Bnr. 41 i Indre Østfold kommune

Ferdigstillelse
2026

Forretningsfører
Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men en tidsbegrenset kontrakt med forretningsfører vil bli inngått på vegne av sameiet ved etablering av dette. Kjøper aksepterer at selger står fritt til å velge forretningsfører etter eget skjønn.

Bebyggelse

I dette byggetrinnet (byggetrinn 4) vil det bli oppført 26 selveierleiligheter med høy standard. Bygget vil bygges i 5 etasjer over parkeringskjeller. Leilighetene er fra ca 43 til ca 165 kvadratmeter (BRA).

Leilighetene er tegnet med tanke på lys, utsikt og god romfølelse. Alle leilighetene har egen balkong. Du vil kunne ta heis fra hovedinngang eller fra kjeller og opp til din etasje.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

2/ Ditt nye hjem



OM LEILIGHETENE

På innsiden av det romslige inngangspartiet blir du møtt av det samme kontinentale preget som på utsiden.

De innvendige fellesarealene blir robuste og gjennomtenkte, med materialer og elementer av god kvalitet.

Leilighetene har stor variasjon i størrelsene, fra toroms leiligheter på 43 kvadratmeter til fireroms på 165 kvadratmeter på ett plan.

Når du kommer inn i leilighetene blir følelsen av kvalitet med deg gjennom døren. Også her får du det «lille ekstra», en leilighet tegnet for å utnytte og fordele dagslyset maksimalt, allsidige boliger med smart planløsning og god plassutnyttelse som blir lett å møblere med en rekke ulike stiler og preferanser. Gulvene på kjøkkenet, i stue, gang og soverom er 3-stavs eikeparkett som standard. Første etasje leveres med laminat. Andre gulv er tilgjengelig som tilvalg.

Kjøkkenet leveres med innredning fra kvalitetsleverandøren Sigdal eller tilsvarende. Leilighetene blir tilrettelagt for integrerte hvitevarer,

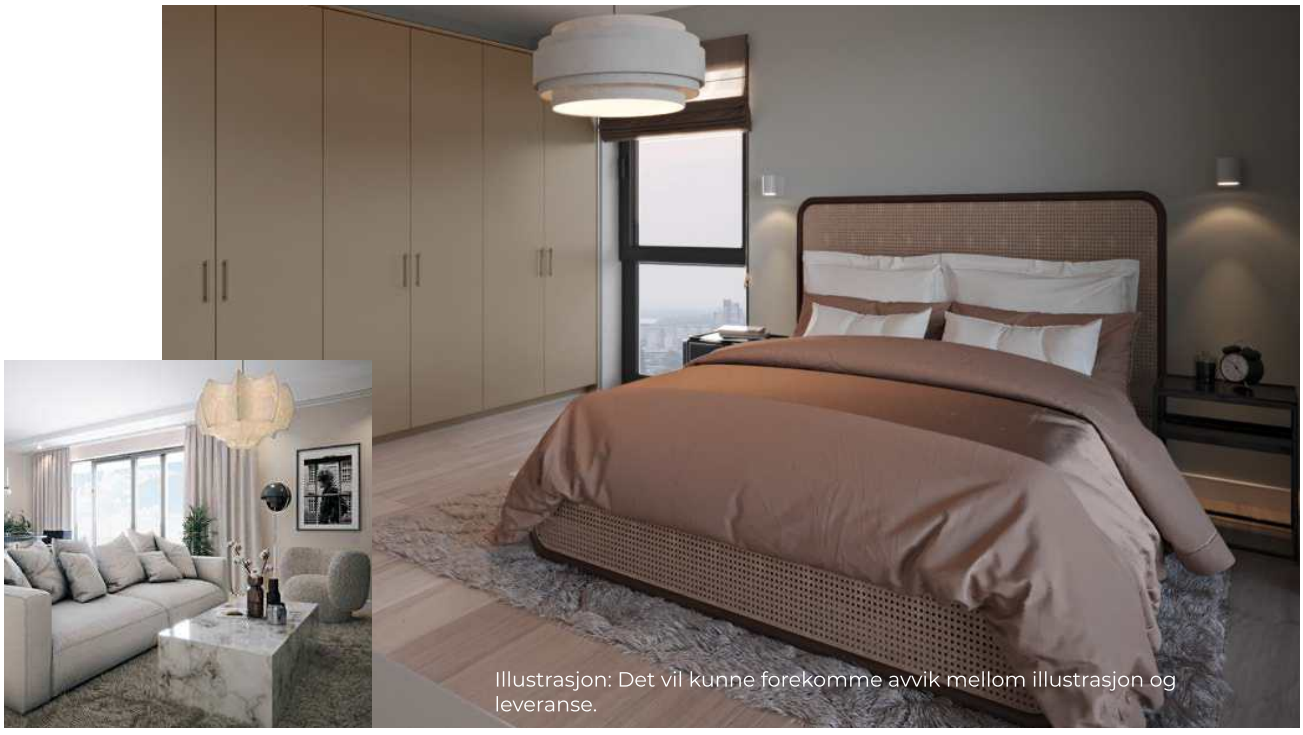
På baderom blir det fliser 60x60 cm på gulv og 30x60 cm på vegger.

KONSEPT

Vi har valgt å gå for det nøytrale, som vil passe de fleste av oss. Gode, duse farger og materialer som vil fremheve din personlige smak og dine ting.
Men for å inkludere både de som best liker det helt lyse, de varme fargene, og de kalde, samt de som ønsker seg litt mer kontraster, så kan du velge mellom fire stiler.

Det vil være mulig å gjøre leiligheten mer personlig gjennom tilvalg, disse og alle andre valg vil gjennomgås i et eget tilvalgsmøte. Her vil du mulighet til å booke møte med elektriker og rørlegger ved behov for større endringe.

Viktig for oss å finne løsninger og materialer som gir god bokvalitet, og som gjør at du vil trives i ditt nye hjem. De fleste av oss er opptatt av farger og materialer, og som regel liker man varme eller kalde farger. For å gi litt variasjonsmuligheter på standardutvalget, så har vi valgt å gå for fire standardkonsepter. Da vil du kunne være med på å sette ditt preg på leiligheten allerede fra starten av. Du vil selvsagt også kunne gjøre enda flere valg i tilvalgsprosessen.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

MINIMAL

Stilen for deg som liker det minimalistiske og enkle, hvor det hvite gir en lys base mot møbler og kunst. Med hvite vegger, hvit kjøkkeninnredning og lekker hvitkalket eikeparkett, vil dette bli en enkel og elegant atmosfære i leiligheten. Det vil passe til de fleste stiler, og kan gjøres til sin egen med strukturer og kontraster.





TIDLØS

Stilen for deg som liker det lune, hvor beige og varmgrå toner gjør det elegant og tidløst. Sammen med vakre gulv av hvitkalket eikeparkett, vil dette bli en god bakgrunn for dine møbler, kunst og tekstiler. Det passer like godt til klassiske møbler, som til de mer moderne. For å få en avbalansert helhet i kjøkken/stue, så vil innredningens beige farge gå ton i ton med veggfargen.

Det skaper elegante og diskrete overganger mellom kjøkken og stue. Du får et stilrent uttrykk som gir et gjennomført og moderne preg. Og hvor kjøkkenet blir en harmonisk del av stuen.

NORDLYS

Stilen for deg som liker det nøytrale hvor grå nyanser gjør det elegant og nøytralt. Sammen med vakre gulv av hvitkalket eikeparkett, vil dette bli en god bakgrunn for dine møbler, kunst og tekstiler. For å få en balansert helhet i kjøkken/stue, så vil innredningens grå farge gå ton i ton med veggfargen.

Det skaper elegante og diskrete overganger mellom kjøkken og stue. Du får et stilrent uttrykk som gir et gjennomført og moderne preg. Og hvor kjøkkenet blir en harmonisk del av stuen.





METRO

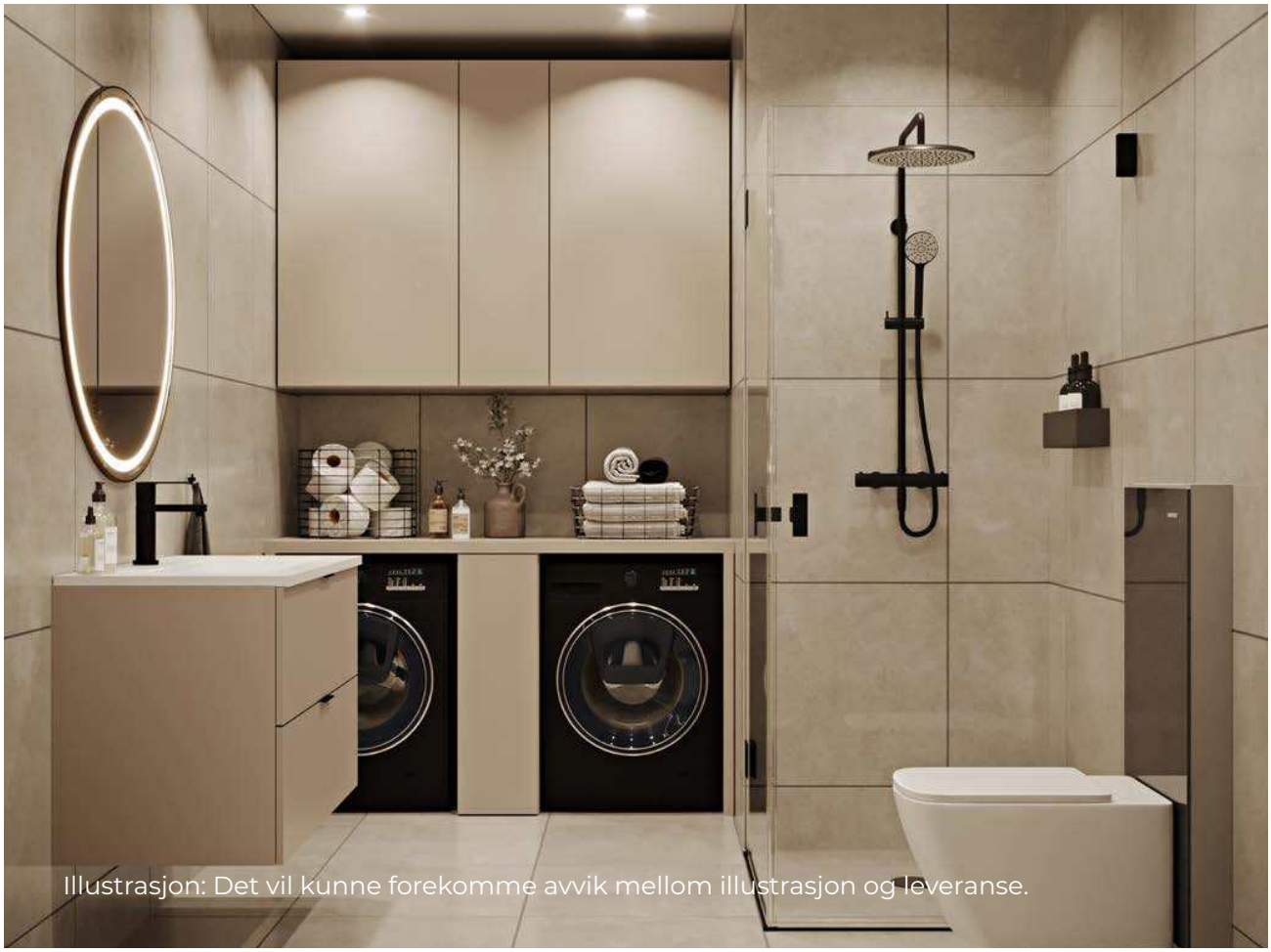
Stilen for deg som liker litt kontraster til den nøytrale stilen, med mer moderne detaljer. Passer fint om du har en enkel nordisk stil, eller en mer røff og industriell stil.

Med en vakker hvitkalket eikeparketten, vil det med de store vinduene gi en slående effekt i leiligheten. På kjøkkenet vil innredningens mørkegrå farge gi en lekker kontrast til veggfargen, og fargen på innredningen vil matche fargen på vinduene for et helhetlig preg.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.





Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

3/ Plantegninger



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

LEILIGHETSOVERSIKT

No	BRA	Balkong/Terrasse	Soverom	Bad	Toalett	TV Rom
101	ca 81 kvm	ca 15 kvm	2	1		
102	ca 85 kvm	ca 20 kvm	2	1		
103	ca 74 kvm	ca 11 kvm	2	1		
104	ca 45 kvm	ca 11 kvm	1	1		
105	ca 101 kvm	ca 25 kvm	2	1		
106	ca 94 kvm	ca 15 kvm	2	1		
201	ca 81 kvm	ca 15 kvm	2	1		
202	ca 85 kvm	ca 20 kvm	2	1		
203	ca 74 kvm	ca 11 kvm	2	1		
204	ca 45 kvm	ca 11 kvm	1	1		
205	ca 101 kvm	ca 25 kvm	2	1	1	
206	ca 94 kvm	ca 15 kvm	2	1		
301	ca 81 kvm	ca 15 kvm	2	1		
302	ca 85 kvm	ca 20 kvm	2	1		
303	ca 74 kvm	ca 11 kvm	2	1		
304	ca 45 kvm	ca 11 kvm	1	1		
305	ca 101 kvm	ca 25 kvm	2	1	1	
306	ca 94 kvm	ca 15 kvm	2	1		
401	ca 78 kvm	ca 15 kvm	2	1		
402	ca 93 kvm	ca 20 kvm	2	1	1	
403	ca 96 kvm	ca 11 kvm	2	1		
404	ca 121 kvm	ca 25 kvm	3	1		
405	ca 94 kvm	ca 15 kvm	2	1	1	
501	ca 132 kvm	ca 27 kvm	2	1	1	1
502	ca 115 kvm	ca 27 kvm	3	2		
503	ca 165 kvm	ca 37 kvm	3	2		1

5 etg.
4 etg.
3 etg.
2 etg.
1 etg.



FASADE NORD

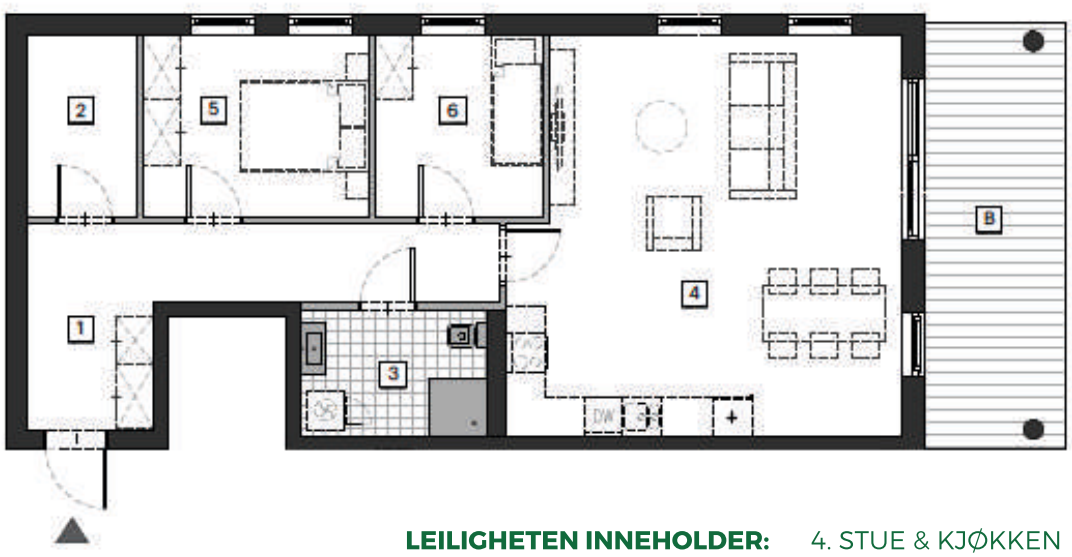


FASADE SYD

Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil. Innredning og møbler (inkludert kjøkken) er ikke basert på den endelige innredningen og er kun ment å gi en oppfatning av leilighetens muligheter.

101/201/301

ETASJE	1, 2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	81 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	15 m²



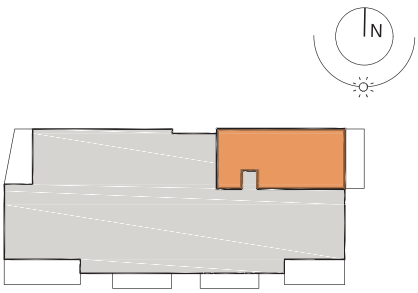
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

B. BALKONG

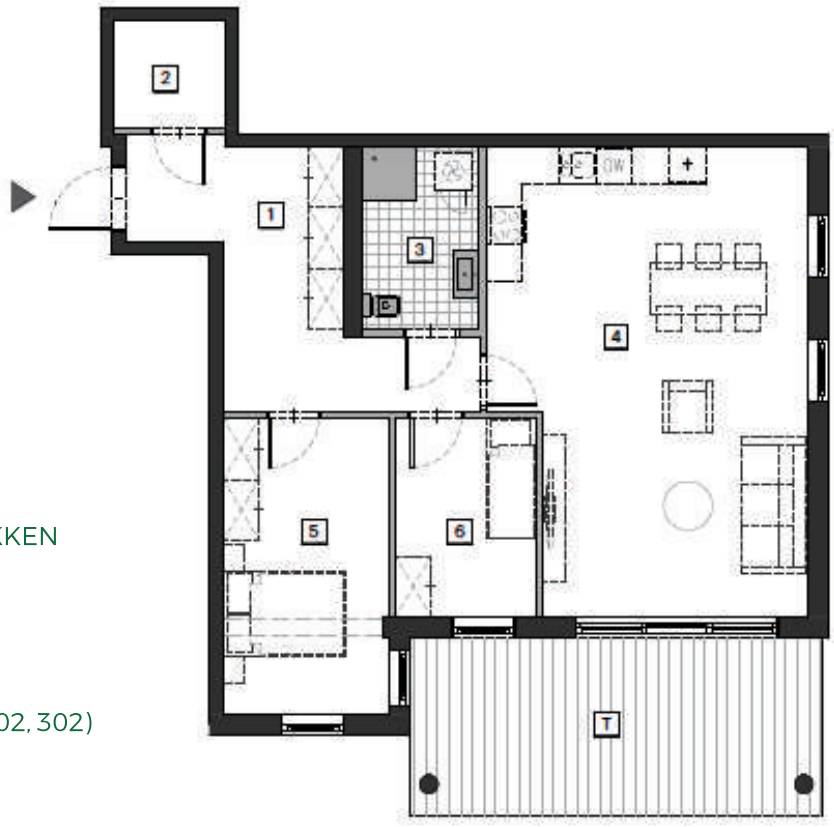


FASADE NORD



102/202/302

ETASJE	1, 2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	85m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	20 m²



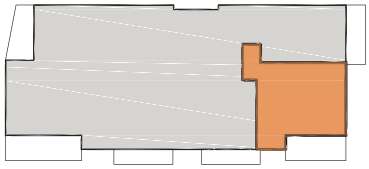
LEILIGHETEN INNEHOLDER:
1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

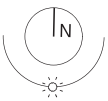
T. TERRASSE

B. BALKONG (202, 302)



FASADE SYD





BYGGETRINN SP IV

103/203/303

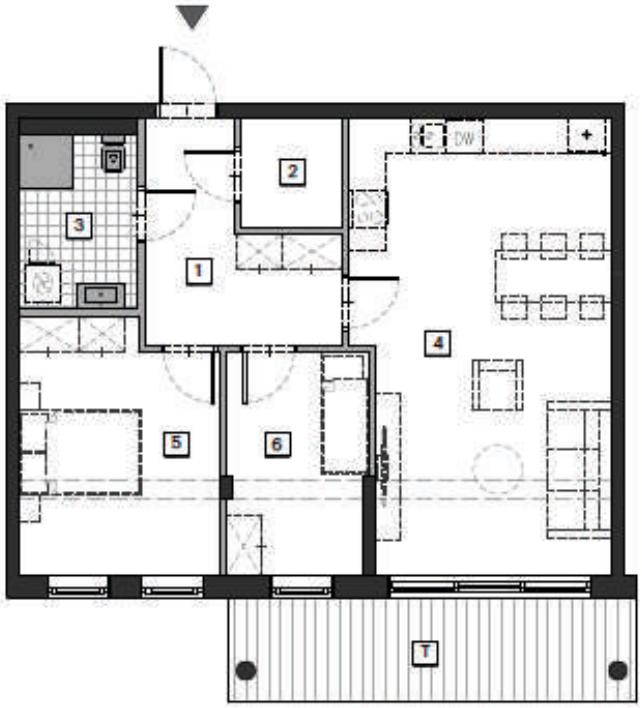
ETASJE	1, 2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	74 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	11 m²

LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

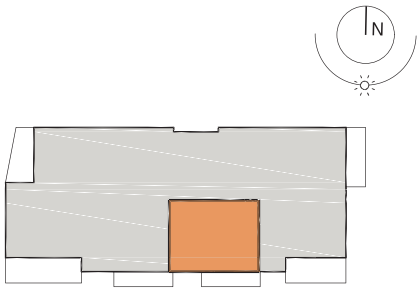
T. TERRASSE

B. BALKONG (203, 303)





FASADE SYD



104/204/304

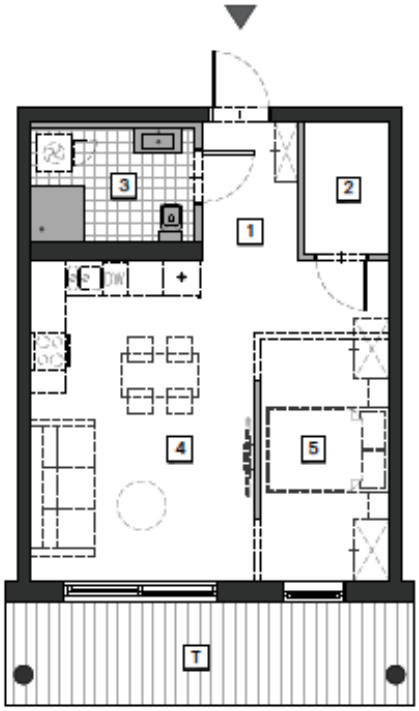
ETASJE	1, 2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	45 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	11 m²

LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM

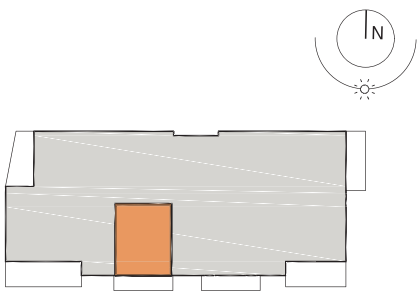
T. TERRASSE

B. BALKONG (204, 304)





FASADE SYD



105

ETASJE	1
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	101 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	25 m²

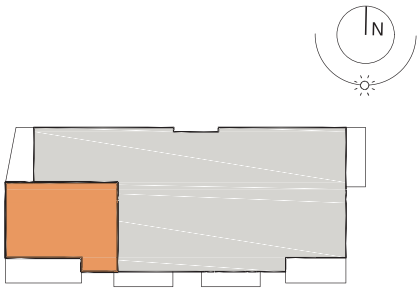


LEILIGHETEN INNEHOLDER:
1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

T. TERRASSE



FASADE SYD



205/305

ETASJE	2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	101 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	25 m²

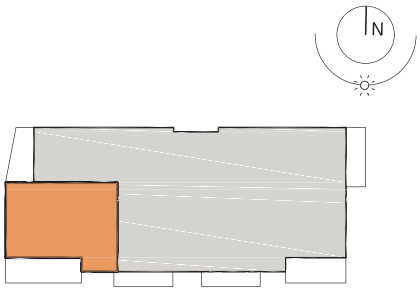


LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM
7. TOALETT
B. BALKONG



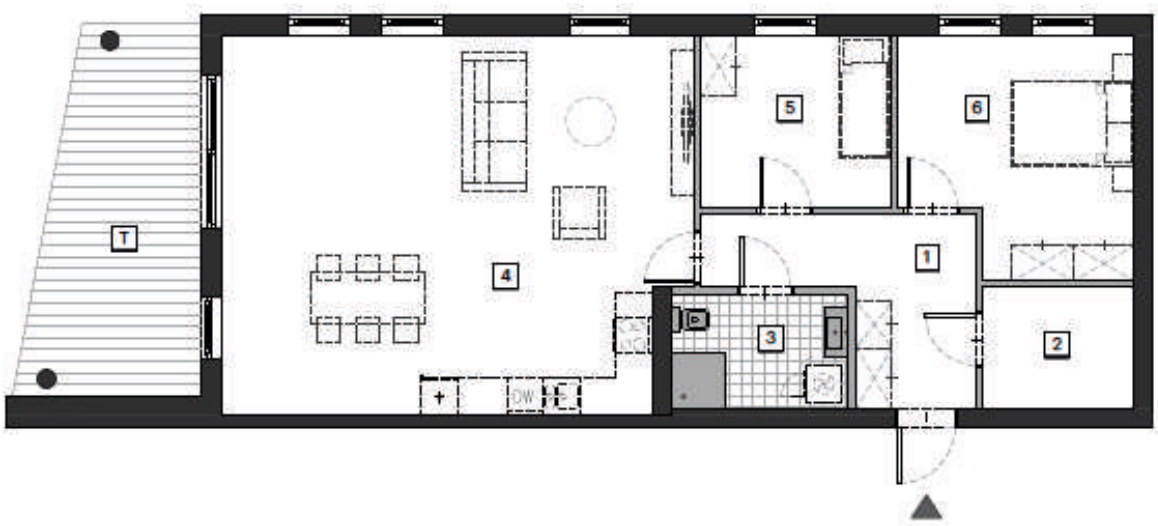
FASADE SYD



106/206/306

ETASJE	1, 2, 3
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	94 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	15 m²

BYGGETRINN SP IV

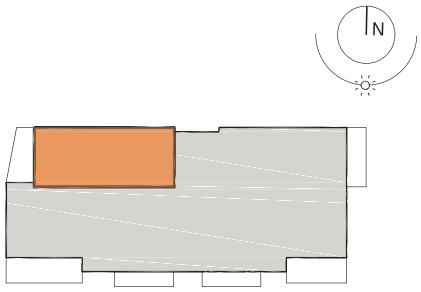


LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM
T. TERRASSE
B. BALKONG (206, 306)



FASADE NORD



401

ETASJE	4
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	78 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	15 m²



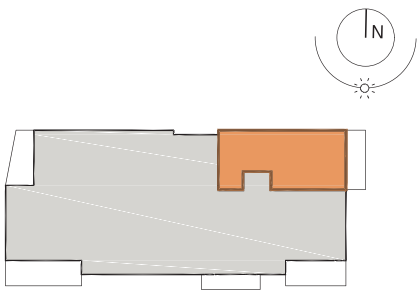
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM

B. BALKONG



FASADE NORD



402

ETASJE	4
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	93 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	20 m²



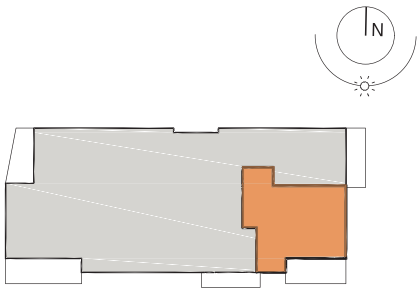
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. ENTRÉ
2. GANG
3. BOD
4. BADEROM
5. STUE & KJØKKEN
6. SOVEROM
7. SOVEROM
8. TOALETT

B. BALKONG

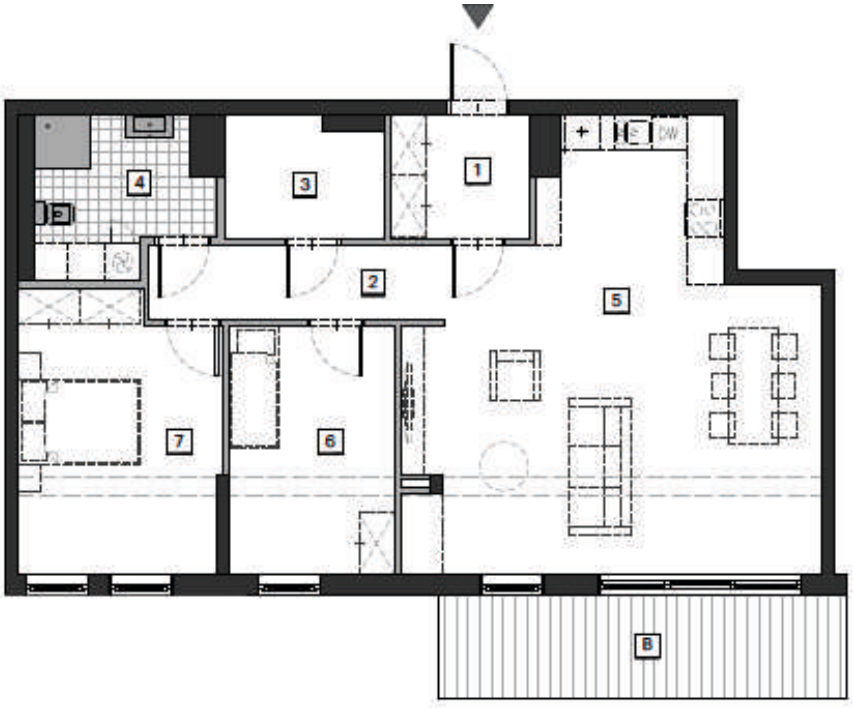


FASADE SYD



403

ETASJE	4
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	96 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	11 m²



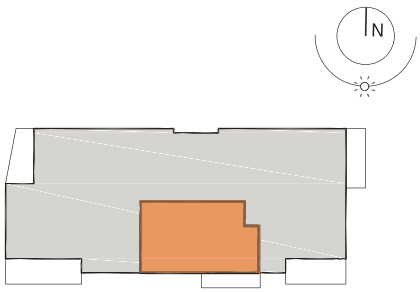
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. ENTRÉ
2. GANG
3. BOD
4. BADEROM
5. STUE & KJØKKEN
6. SOVEROM
7. SOVEROM

B. BALKONG



FASADE SYD



404

ETASJE	4
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	121 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	25 m²



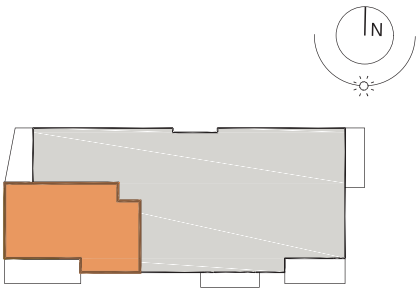
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM
7. SOVEROM

B. BALKONG

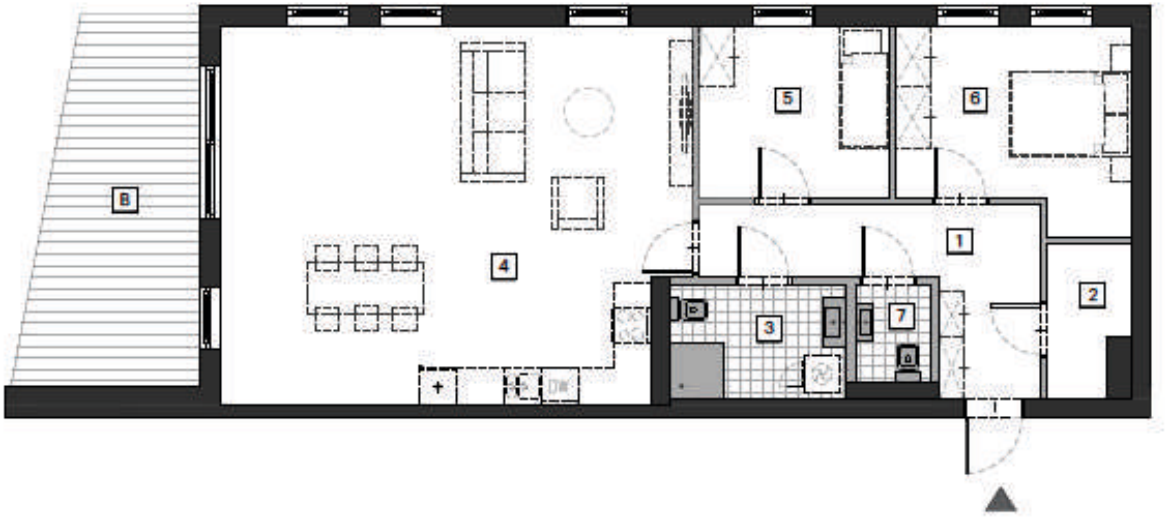


FASADE SYD



405

ETASJE	4
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	94 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	15 m²



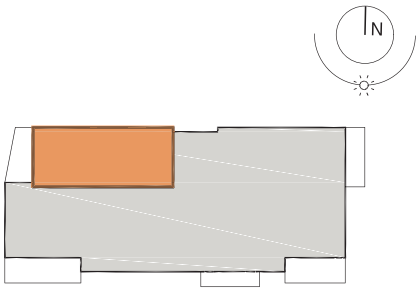
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM
7. TOALETT

B. BALKONG

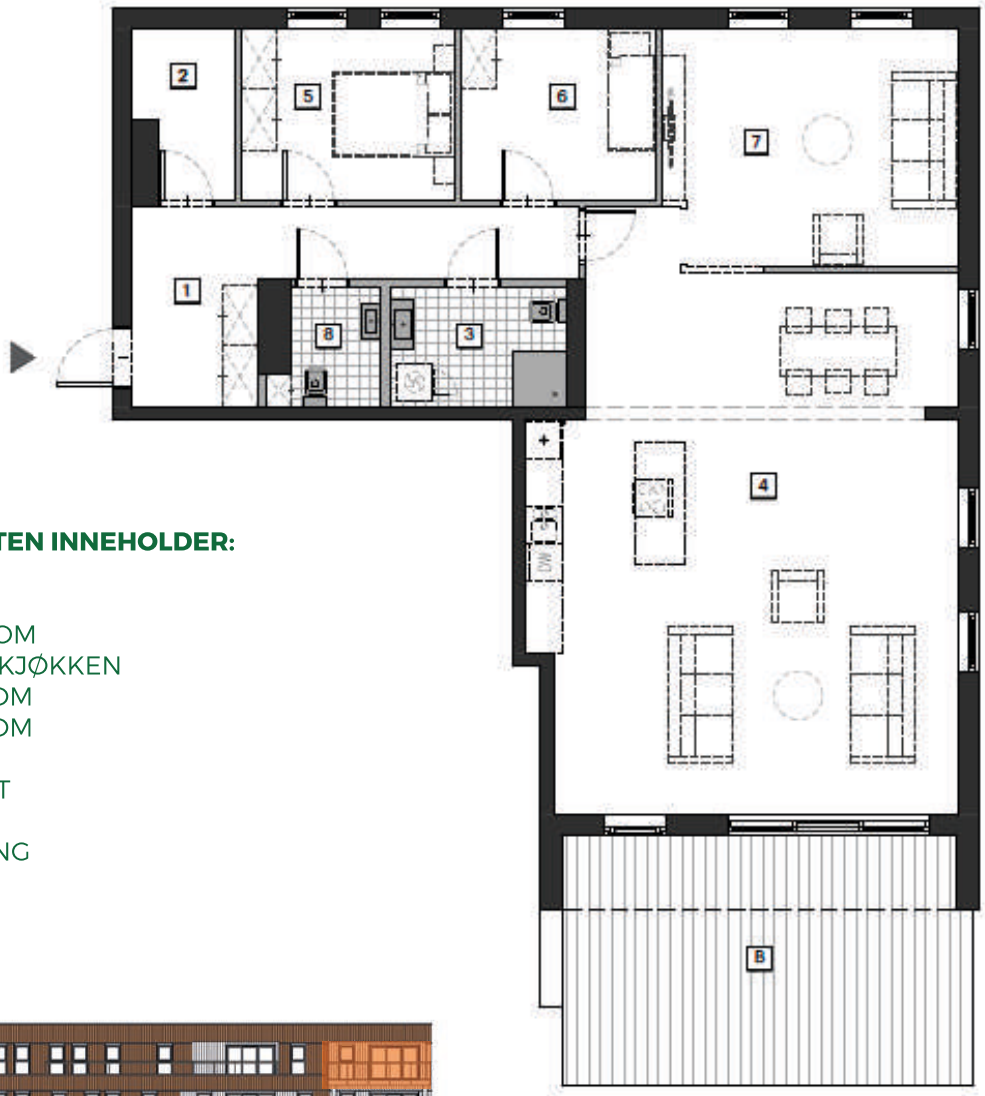


FASADE NORD



501

ETASJE	5
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	132 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	27 m²



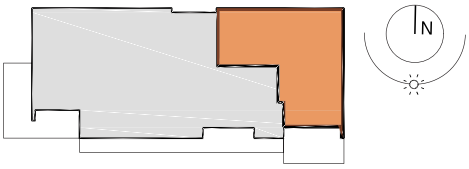
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. GANG
2. BOD
3. BADEROM
4. STUE & KJØKKEN
5. SOVEROM
6. SOVEROM
7. TV ROM
8. TOALETT

B. BALKONG

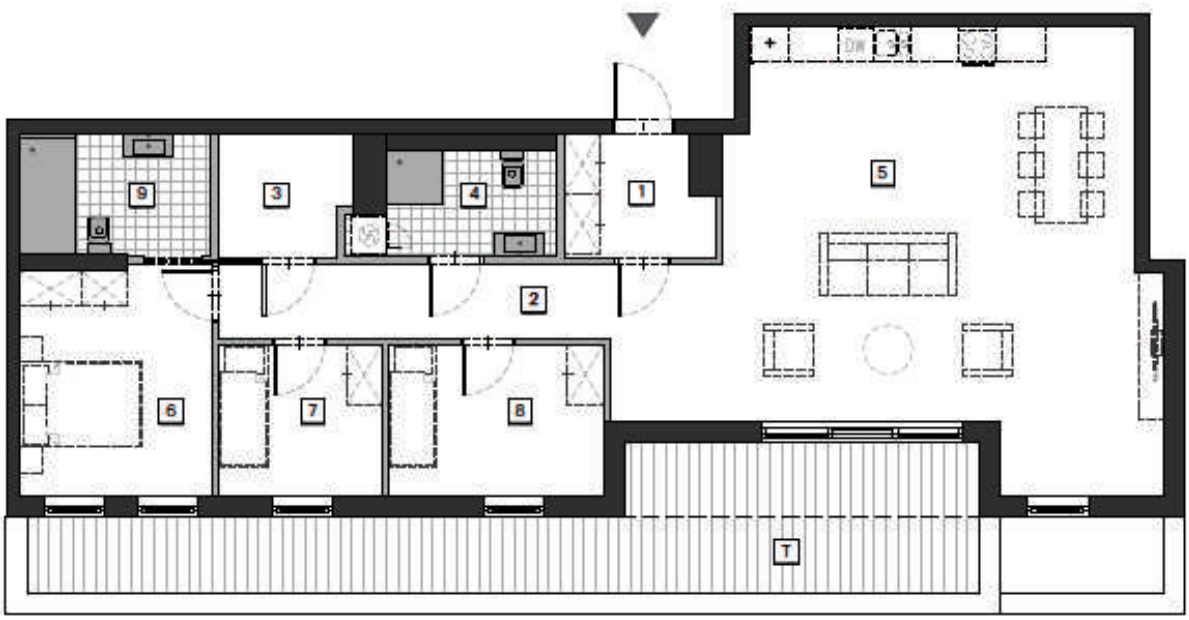


FASADE SYD



502

ETASJE	5
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	115 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	27 m²



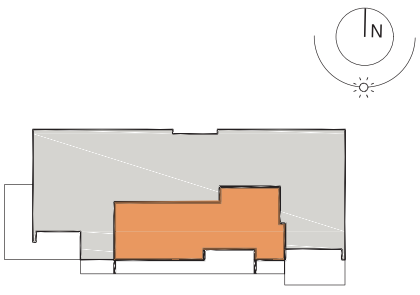
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

1. ENTRÉ
2. GANG
3. BOD
4. BADEROM
5. STUE & KJØKKEN
6. SOVEROM
7. SOVEROM
8. SOVEROM
9. BADEROM

T. TERRASSE



FASADE SYD

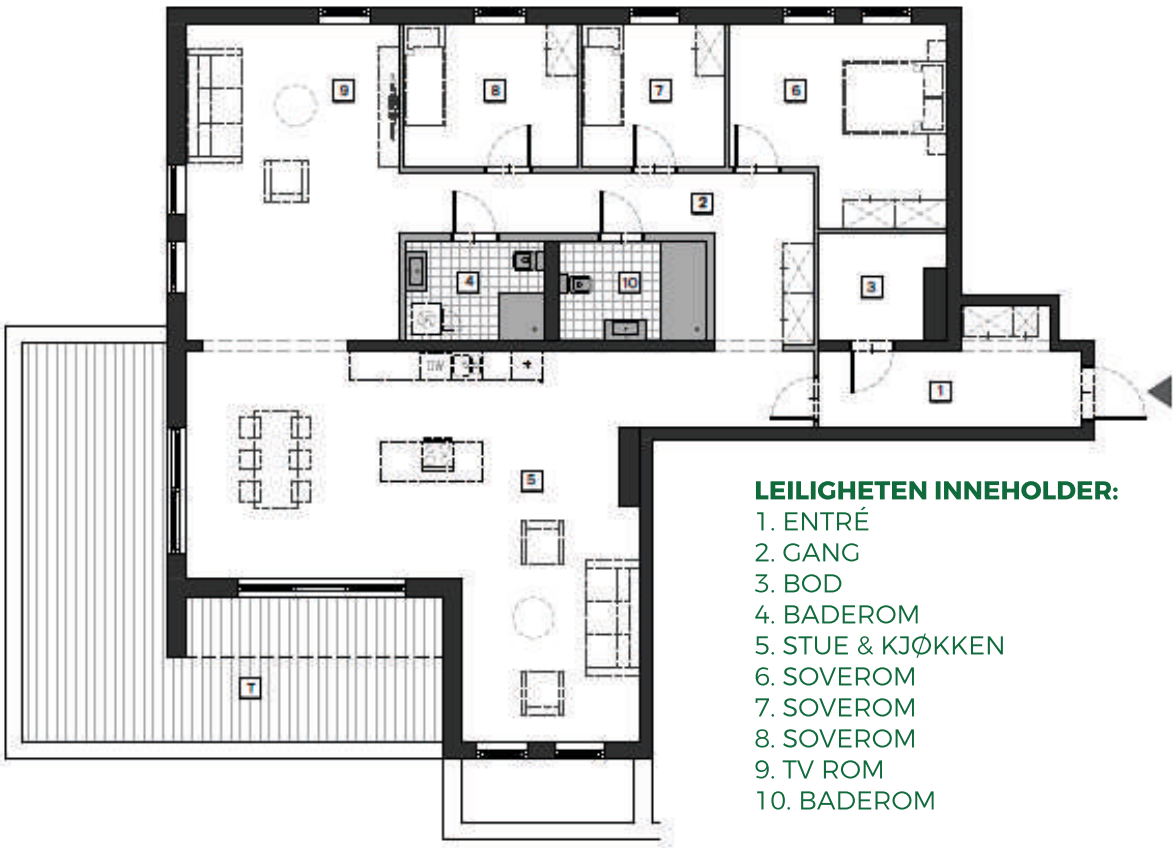


BYGGETRINN SP IV

503

ETASJE	5
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-i)	165 m²
SPORTSBOD (BRA-e)	2,5 m²
TERRASSE OG BALKONGAREAL (TBA)	37 m²

BYGGETRINN SP IV



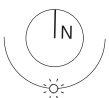
LEILIGHETEN INNEHOLDER:

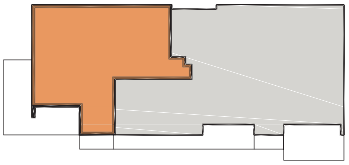
1. ENTRÉ
2. GANG
3. BOD
4. BADEROM
5. STUE & KJØKKEN
6. SOVEROM
7. SOVEROM
8. SOVEROM
9. TV ROM
10. BADEROM

T. TERRASSE



FASADE SYD









Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

4/ Viktige opplysninger

LEVERANSEBESKRIVELSE

LEILIGHET

GENERELT

Beskrivelsen er utarbeidet for å informere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og den øvrige salgsinformasjonen (salgstegninger). I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er gjeldende.

Illustrasjoner i salgsmaterialet vil vise elementer som ikke er i samsvar med faktisk leveranse, så som møblering, kjøkken- og garderobeløsning, dør og vindusform, fasadedetaljer, utomhus-detaljer mv.

Det presiseres at kjøkken leveres i henhold til egen kjøkkentegning. Salgstegningene i prospektet er ikke egnet for måltaking, da det er de ferdig prosjekterte og detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Leilighetene vil bli organisert som selveier (eierseksjonssameie).
Boligprosjektet er rammesøkt etter teknisk forskrift TEK 17.

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, fundamentert med peler til fjell. Fasadene bygges opp i treverk som isoleres og kles med «vedlikeholdsfritt» tre. Alle etasjeskiller er i betong. Drypp fra overliggende balkong og rekkverk må påregnes ved regnvær.

Utformingen av rekkverk vil være i rustfritt stål og glass. Balkonger har betongdekke. Innvendige vegger og vegger mellom leiligheter utføres som lydvegger etter forskriftskrav.

STANDARD FOR LEILIGHETENE

Det er viktig for oss at du vil trives i ditt nye hjem, derfor har vi laget fire standardkonsepter. Disse har farger og innredning satt sammen slik at du får et helhetlig uttrykk i din leilighet. Dette vil ikke ha noen merkostnad. Det vil selvsagt være mulighet for ytterligere tilpasning og oppgradering, med flere tilvalgsmuligheter. Dette vil du etter hvert finne i vår tilvalgskatalog, hvor tilvalgene vil være prissatt.

GULV
Gulvene i leilighetene vil ha trestavs eikeparkett som standard. Første etasje leveres med laminat. Dette gjelder gulv i alle rom unntatt bad og bod. Det vil være et gulv av god kvalitet, tilpasset standardkonseptene og vannbåren gulvvarme. På badet leveres varmekabler under keramiske fliser som vil være tilpasset standardkonseptene.

VEGGER
Innvendige vegger har sparklede gipsplater, eller sparklet betong malt etter valgt standardkonsept i kvalitet K2. Andre farger kan velges mot tillegg i pris. På badet leveres hvite keramiske fliser med andre løsninger som tilvalg.

HIMLINGER/INNKASSINGER
I leilighetene vil det bli levert pusset og malt himling i betong. Der himling fores ned, leveres sparklet og malt gips. Rørføringer vil i all hovedsak bli skjult bak innkassing, og som helt eller delvis nedforede gipshimlinger, fortrinnsvis i entre, bod,
bad og over kjøkkenskap.

KJØKKEN
Det leveres en kjøkkeninnredning med moderne glatt front av høy kvalitet som standard. Egen kjøkkentegning for den enkelte leilighet vil bli utarbeidet og overlevert i forbindelse med tilvalgsmøte med hver enkelt boligkjøper. Det leveres med avtrekksvifte, oppvaskbenk med nedfelt kum og kran av god kvalitet, Hvitevarer kan ev. bestilles ferdig montert som tilvalg hos kjøkkenleverandør. Det er avsatt plass til kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og platetopp/ovn. Mellomrom mellom overskap og tak innkasses pga kanalføringer til ventilasjon. Kjøkkentegning kan avvike fra plantegning, det er egen kjøkkentegning som gjelder.

GARDEROBE
Det leveres ikke garderobeskap, men det er prosjektert plass i hht TEK 17, med minimum 1 meter skap pr. sengeplass på plantegning. Det vil også være plass til garderobeløsning i de fleste entrèområder, litt varierende ut fra leilighetens størrelse. Tilpassede garderobeløsninger kan leveres som tilvalg.

INNVENDIGE DØRER
Innvendige dører type glatt i farge S 0502-Y med lav terskel. Med samme farge på karmer og dørvridere i børstet stål. Alternative dørblad og dører med glassfelt, samt vridere, kan leveres som tilvalg. Man kan velge innerdører i samme farge som vinduer som tilvalg.

BAD
Det leveres innredning av god kvalitet med underskap i bredde 60, 80 eller 100 cm avhengig av plass og størrelse på leilighet. Bredden på den enkelte innredning fremkommer av salgstegning og kontraktstegning. Det leveres heldekkende hvit servant av porselen, ettgreps servantbatteri, speil over baderomsinnredning, stikk på vegg ved innredning, LED downlights i himling og speil med lys, vegghengt toalett i hvitt

porselen, dusjbatteri med dusjgarnityr, dusjhjørne i glass, plass og opplegg for vaskemaskin. Det kan bli nivåforskjell fra bad til tilliggende rom.

BOD
Det er innvendig bod i de fleste leiligheter, den er da inntegnet på plantegning. Leveres med sparklede og malte vegger i farge S 0502-Y. Krav til finish på vegger og himling er ikke den samme i bod, som i oppholdsrom, og kan ha synlige tekniske føringer.

VINDUER/DØRER
Vindu og balkongdører leveres med klart energiglass av høy kvalitet i henhold til gjeldende isolasjonskrav. Karmer leveres ferdig behandlet fra fabrikk med samme farge innvendig og utvendig. Farge: S 7500-N

HOVEDINNGANGSDØR LEILIGHET
Hovedinngangsdøren leveres som sikkerhetsdør med "dørkikkert".

LISTVERK
Alt av listverk er glatt, uten profil i hvitmalt utførelse. Som standard leveres det gulvlist i rom med parkett, Listverk og gerikter rundt dører leveres med synlige stifter. Vinduer vil bli levert listefritt med sparklede og malte hjørner. Overgang mellom vegg og tak leveres listefritt

ELEKTRISK
Leilighetene leveres med skjult røranlegg for elektro, det kan forekomme visse unntak der det er lydskillevegger, yttervegger mm. Himlinger i soverom leveres med lampepunkt i tak. I stue leveres det 2 takstikk, for montering av lamper. Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov og etter NEK2010:400. Det leveres belysning i bod. På bad og i entre leveres LED downlights i tak med dimmer. Lyslist monteres under overskap på kjøkken. Det vil bli montert stikkontakter på bad forberedt for vaskemaskin og tørketrommel. Som tilvalg kan det velges ekstra punkter. Sikringsskapet plasseres i gang.

VENTILASJON
Det vil bli installert balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Separat aggregat i hver leilighet. Avtrekk fra bad, wc og kjøkken. Tilluft til øvrige rom. Ventilasjonsaggregat plasseres i henholdsvis i bod eller gang.

LÅSSYSTEM
Hovedinngang leveres med et låssystem som kan betjenes med nøkkel, nøkkelbrikke eller app. Det leveres tre nøkler til hver leilighetsdør.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

FELLESAREALER

INNGANGSPARTI
Det leveres flis på gulv i innvendige fellesareal i alle etasjer. Ved inngangsparti i første etasje blir det montert postkasser.

HEIS
Heis fra parkeringskjeller og hovedinngang til alle boligetasjer.

TRAPPER/TRAPPEROM
Trapper i betong. Forøvrig leveres vegger samt undersiden av trappeløp og repos i malt betong. Inntrinn og opptrinn med fliser.

SPORTSBOD
Sportsbodene i kjelleren leveres med nettingvegger og dør som kan låses med hengelås. Gulv leveres med betong.

UTENOMHUSPLAN
Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet.

ØVRIGE OPPLYSNINGER
Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil. Arealene som er oppgitt er bruksareal (BRA-i) som er det samlede samlede arealet av boligen som ligger innenfor ytterveggene av hovedenheten. Dette inkluderer innvendige boder, tekniske rom, innervegger, sjakter etc.

Det tas forbehold om at mindre arealavvik kan forekomme. De oppgitte romstørrelser på plantegninger samsvarer ikke med leilighetens totale BRA som følge av at innvendige vegger ikke er medtatt i denne sammenheng. Prosjektet er per i dag ikke detaljprosjektert. Alle opplysninger om leilighetene og prosjektet er derfor gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet og leilighetene, herunder som følge av pålegg fra myndighetene eller tiltak for å tilfredsstille aktuelle forskriftskrav.

Generelt står utbygger fritt til å velge løsninger i den grad det ikke forringer standarden i prosjektet. Selger har derfor rett til, uten at kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner, produkter og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets eller leilighetens kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, fellesarealer og materialvalg i og på bygningene.

Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for leilighetenes detaljutforming og farger. Opplysninger i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men endringene skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard. 3D-tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er av illustrativ karakter, som for eksempel møblering, fargevalg, kjøkken dør- og vindusform, detaljer på fellesarealer, f asadedetaljer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Utstyr/standard som leveres fremgår av kvalitetsbeskrivelsen i prospektet. På de enkelte leilighets- og møbleringsplanene er det vist forslag til plassering av møbler, utstyr og hvitevarer. Det samme gjelder garderobeinnredning i entreen og på soverom, vaskemaskin på vaskerom, evt. stiplete løsninger, bl.a. på baderommene. Forslagene er kun av illustrativ karakter.

Utomhusplanen er kun ment som en illustrasjon av standard og funksjoner. Det ferdige produkt vil kunne avvike fra illustrasjonen uten at dette gir kjøper rett til prisavslag.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer.
Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

TILVALG

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og avtalen skal redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en tilvalgsbrosjyre hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme og i den forbindelse invitere hver enkelt kjøper til et møte for å presentere og avtale tilvalg i detalj.

Betaling for endrings- eller tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom kjøper og selger, skjer enten som forskuddsbetaling mot sikkerhet i form av forskuddsgaranti eller overskjøting, eller i forbindelse med sluttoppgjøret. Eventuell avtale om endringer og tilvalg som kjøper gjør direkte med underentreprenør gjøres opp partene imellom utenfor denne kontrakt.

TV RADIO/BREDBÅND/ TELEFON

Det føres fiberoptisk kabel frem til hver leilighet til ett punkt i stue. Det vil bli inngått avtale med et fiberselskap. Ytterligere TV- og telefonkontakter, med røropplegg, og tilknytning kan bestilles gjennom tilvalgsprosessen.

PORTTELEFON

Porttelefon fra Defigo betjenes fra mobiltelefon, og du kan derfor svare selv om du ikke er hjemme. Dersom du ønsker fastmontert ringetablå i leiligheten kan dette bestilles som tilvalg.

UTSTYR

Brannslukningsutstyr i henhold til forskriftskrav. Pulverapparat og røykvarsler i hver leilighet. Leilighetene og bygget sprinkles. Brannalarmanlegg vil være direkte tilknyttet det lokale brannvesen.

SELGERS FORBEHOLD

Selger kan kansellere kjøpekontrakten dersom nødvendig tillatelse fra kommunen ikke gis, samt om salg av antall leiligheter ikke oppnås for finansering av byggelån. Selger tar forbehold om åpning av byggelån, og tilsagn om tilfredsstillende entreprisekontrakt. Selger skal skriftlig meddele Kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er endelig. Dersom kanselleringen ikke har skjedd innen **01.03.2025** anses forbeholdet bortfalt, og kjøpekontrakten er endelig.

Kansellering anses skjedd på det tidspunkt Selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får Kjøper tilbakebetalt innbetalt Kjøpesum inkludert renter. For øvrig kan ikke Kjøper fremme krav mot Selger som følge av kanselleringen.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i teknisk beskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert.

Omfang av nedforede himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelt leilighet, som følge av valg av leverandør, behov for tilpassinger og arkitektoniske utforminger av bygget. Detaljprosjektering vil også avklare plassering og omfang av søyler. Selger har rett til å gjøre mindre endringer i kontruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum.

Det tar forbehold om justeringer og endringer av fasader og utenomhusplanen. Selger tar forbehold om eiendommens størrelse og endelige grenser inntil evt. kart- og delingsforretning er gjennomført.

Det tas videre forbehold om justering av eiendomsgrenser for eiendommen ved fradeling på bakgrunn av eventuelle krav fra offentlige myndigheter.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun ment

som illustrasjoner. Det tas forbehold om feil i salgsoppgaven. Er det motsetninger mellom prosjekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelsen foran tegninger.

Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører Sameiet, naboforhold, forhold pålagt av myndighetene, eller lignende nødvendige erklæringer.
Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten samtykke av Selger. Dersom transport godkjennes, påløper et gebyr til selger på kr 30.000,- inkl. mva.

Selger forbeholder seg retten til endring av prisliste, samt fordeling av garasjeplasser uten varsel på usolgte boliger. Selger forbeholder seg retten til å fordele, samt organisere boder, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og parkeringsplasser.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Det gjøres oppmerksom på at tomten i byggetrinn 4 skal bygges på ikke er utskilt p.t. Endringer i størrelsen på tomten kan derfor forekomme iht. opplyst størrelse i salgsoppgaven. Eventuelle forandringer i størrelse på tomten vil gi endringer i dokumentavgiftsgrunnlag.

OPPVARMING

Energibehovet til oppvarming og varmtvann dekkes av husets eget varmepumpeanlegg basert på bergvarme. Oppvarming av leilighetene vi bli levert med vannbårent anlegg med gulvvarme, med unntak av soverom. Det leveres elektriske varmekabler på bad. Det vil bli installert egne forbruksmålere i hver leilighet, en for oppvarming og en for varmt vann, fordelingsskap for varme plasseres i bod eller i gang. Energikostnadene vil bli fakturert etter faktisk forbruk (i tillegg til felleskostnader).

PARKERING/GARASJE

Det bygges biloppstillingsplasser i felles parkeringskjeller. De fleste tre- og fireromsleilighetene selges med rett til kjøp av parkeringsplass. Informasjon om dette finnes i prislisten. Til hver biloppstillingsplass leveres 1 stk. portåpner for automatisk åpning av garasjeport.

I parkeringskjeller leveres betong på gulv og vegger. Fri kjørehøyde vil være ca. 2.0 meter. Lokale nedforinger for tekniske installasjoner vil forekomme. Selger forbeholder seg retten til å fordele parkeringsplasser og boder. Det vil etableres to HC-plasser i kjeller som vil forbeholdes beboere med rett til slik plass utstedt av kommunen. Dersom ingen har slik rett ved førstegangssalg vil selger fordele HC-plasser til tilfeldige leiligheter, men disse må akseptere å bytte plass med leiligheter som i fremtiden bebos av personer med HC-bevis utstedt av kommunen - ref. Eierseksjonsloven §26.

ADKOMST

Enkel adkomst via Griniveien.



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.


BOSCH

BESKRIVELSE AV TOMT/HAGE

Utenomhusarealene vil bli opparbeidet med utgangspunkt i gjeldende utenomhusplan. Selger forbeholder seg imidlertid retten til å forta endringer med hensyn til utforming og materialvalg. Grøntområder vil bli beplantet og leveres med gress. Adkomst til parkeringskjeller samt internveier på eiendommen vil bli asfaltert/steinlagt.

Sameiet har tilgang til lekeplass, sykkelstativer, og felles avfallsanlegg under bakkenivå.

Tomten er selveiet og sameiet vil selv være ansvarlig for snømåking, strøing osv – eventuelt kan sameiet i fellesskap rekvirere ekstern bistand til å gjennomføre disse oppgavene.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som for eksempel rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon. Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som, i følge av sameieforholdet, jf. Eierseksjonsloven §31. Pantekravet kan ikke overstige 2G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant tinglyses i seksjonene.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven, og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

OFFENTLIGE FORHOLD

VEI/VANN/AVLØP

Dette vil bli offentlig tilknyttet. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal foreligge før overtakelse.

VERDI VED SKATTEFASTSETTING

Verdien ved skattefastsetting er p.t. ikke fastsatt. Verdien ved skattefastsetting fastsettes av Ligningskontoret etter beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle boliger man eier, men ikke bor fast i). Interessenter oppfordres til å sjekke www.skatteetaten.no eller kontakte ansvarlig megler for nærmere informasjon om verdien ved skattefatsetting.

REGULERINGSFORHOLD
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, idrettspark og næring. Arealplan med bestemmelser er innhentet og oppbevares på meglers kontor, utleveres på forespørsel.

ENERGIMERKING
Energi- og oppvarmingskarakter foreligger ikke p.t. Energiattester vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med utførende entreprenør etter at detaljprosjekteringen er gjennomført. Etter dette vil energiattester for den enkelte bolig kunne innhentes hos megler.

SAMEIET

BESKRIVELSE AV SAMEIET
Sameiet vil bestå av totalt 26 seksjoner. Sameiet vil bli organisert som eierseksjons-sameie iht. eierseksjonsloven. Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jfr. Eierseksjonsloven §25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. Eierseksjonsloven §23 første ledd.

ØKONOMI

FASTE, LØPENDE KOSTNADER
Størrelsen på fellesutgiftene er ikke fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter, hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Erfaringsmessig vil dette beløpe seg til ca. kr 30,- til kr 35,- pr kvm BRA/mnd.

Felleskostnadene vil inkludere forretningsførsel, drift og vedlikehold, byggforsikring, kabel TV og internett. Endelig fastsettelse av første års drifts-budsjett og fellesutgifter vedtas på sameiets konstituerende generalforsamling. Kostnader ved varmeanlegg som leverer energi til oppvarming og varmtvann, vil bli fordelt iht. forbruk ved installasjon av forbruksmåler i hver enkelt leilighet.

OPPGJØR
Det forutsettes at kjøper innbetaler 10% av kjøpesummen ved stilte garantier. Forskuddsinnbetaling skal innbetales senest innen 10 virkedager etter nødvendige garantier (buofl. §12, evt. § 47) fra utbygger foreligger og er bekreftet mottatt av megler. Beløpet må være fri kapital, dvs. at det ikke kan være knyttet vilkår til innbetalingen som medfører at selger ikke kan disponere beløpet. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til §47 garanti er stilt eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger et rettsgebyr. Restkjøpesummen, eventuelle avtalte tilleggsarbeider + omkostninger betales ved overtakelse. Oppgjør og eventuelt deloppgjør vil kun skje mot tinglyst

skjøte eller mot garanti for tilsvarende beløp jf. Bustadoppføringslova §47.

Kjøper bærer risiko for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

DIVERSE

ANSVARLIG MEGLER
Navn: Anders Borgen
Telefon: 45 22 22 22
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

EIEDOMSMEGLER
Follo Eiendomsmegling AS
Adresse: Rådhusgata 17, 1830 Askim
Org.nr. 991 083 499

HOVEDOPPDRAGSNUMMER
2209041

MEDHJELPER
Navn: Vetle Just Kvammen
Telefon: 982 39 605
Tittel: Eiendomsmegler MNEF

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

PLANLAGT OVERTAGELSE
Planlagt overtakelse er ca. 14-16 måneder etter byggestart.

Utbygger tar forbehold om igangsettingstillatelse og byggefinansiering iht. krav om antall solgte leiligheter. Forskyvelse av antatt ferdigstillelses kan derfor fore-komme. Selger skal med ca. 3 måneders varsel angi antatt periode for overtakelse innenfor et tidsintervall på ca. 30 dager. Perioden gjelder ikke som bindende og dagsmulktsbelagt frist. Endelig tidspunkt for overtakelse (dato og klokkeslett) vil bli gitt med ca. 30 dagers varsel. Kopi av varselet sendes meglerforetaket. Dette tidspunkt vil være en dagsmulktbelagt frist iht. bustadoppføringslova.

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

SOLGT IHT. LOVVERK
Boligene selges iht. 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. Boliger som selges etter ferdigstillelse vil selges iht. bestemmelsene i Avhendingslova. Ved salg til aksjeselskap legges Avhendingslovens bestemmelser til grunn. For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner for eierseksjonssameiet og driften av dette.

AVBESTILLING

Kjøp etter bustadoppføringslova innebærer en avbestillingsrett for kjøper. Dersom denne retten benyttes vil kjøper bli holdt ansvarlig for selgers merkostnader og tap som følge av en eventuell avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon der-som avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet etter egen avtale med selger.

GARANTIER

Det stilles garantier i henhold til Bustadoppføringslovas bestemmelser. Garanti etter §12 vil bli stilt i forbindelse med avtaleinngåelse. Garantien skal være pålydende 3% av kjøpesummen i byggetiden, og 5% i 5 år etter overlevering av boligene til kjøper. Garanti etter §47 forutsettes stilt om selger ønsker utbetalt forskudd/delinnbetaling/ sluttoppgjør før hjemmelsovergang. Eventuelle påkrevde endringer av garantier ved eventuelle videresalg/transporter utføres ikke og bekostes ikke av selger.

For salg de første seks måneder etter ferdigstillelse, vil det stilles garantier til kjøper, ref. krav i Avhendingslova §2-11. Det stilles ikke garantier for eventuelle salg som avtales mer enn seks måneder etter ferdigstilllese.

SEKSJONERING

Eierseksjonen vil tilhøre et sameie. Seksjonsnummer, eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering.

KJØPEKONTRAKTER

Avtale om kjøp av leilighet forutsettes inngått iht. kjøpetilbud/budskjema. Kjøpekontrakt vil bli oversendt hver enkelt kjøper i god tid før kontraktsmøte.

PRISLISTE

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal for hver leilighet, pris på leilighetene, størrelse på terrasse/balkong og informasjon om garasjeplass. Prislisten ligger som vedlegg til salgsoppgaven.

FORSIKRING

Frem til overtagelse vil eiendommen være forsikret av selger. Etter overtakelse vil eiendommen forsikres gjennom sameiets fellesforsikring. Kjøper må selv besørge innboforsikring og forsikring av eventuelle særskilte påkostninger.

BUDGIVING

Alle kjøpetilbud skal være skriftlige eller skriftlige bekreftet, og skal oversendes til eiendomsmegler via e-post eller og sendes meglerforetaket pr. mail eller elektro- nisk via «Gi bud»-knapp på Attentus sin hjemmeside. Budgiver skal legitimere seg ved budgiving.

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

Normalt vil ikke kjøpetilbud med forbehold bli akseptert av selger før forbeholdet er avklart. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere et hvert kjøpetilbud.

Ifølge forskrift om eiendomsmegling § 6-4 vil kopi av budjournalen bli oversendt kjøper og selger etter budaksept. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Budgivere kan få utlevert anonymisert budjournal.

MEGLERS VERDERLAG OG UTLEGG

Provisjon på 0,6% til 1,1 + mva. i tillegg er det avtalt kr 14 900,- i etableringsgebyr pr. byggetrinn, kr 2 500,- pr visning/overtagelse, kr 2 000,- i sikkerhetsstillelsesgebyr pr enhet + markedspakke og utlegg iht. avtale. Dersom eiendommen ikke omsettes, faktureres selger for et rimelig vederlag samt påløpte utlegg iht. avtale.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en stra!bar handling eller forhold som rammes av stra!eloven §§ 147 a, 147 b eller 147 c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Gjeldende prisliste
Plantegninger
Budskjema



Illustrasjon: Det vil kunne forekomme avvik mellom illustrasjon og leveranse.

KONTAKTINFORMASJON



Anders Borgen
EIENDOMSMEGLER

+47 45 22 22 22
ab@attentuseiendom.no

Attentus Askim
Rådhusgata 14a, 1830 Askim



Vetle Just Kvammen
EIENDOMSMEGLER

+47 98 23 96 05
vjk@attentuseiendom.no

Attentus Askim
Rådhusgata 14a, 1830 Askim

Spydebergr Park
Utbygger: SPIV AS

Attentus

NOTATER

SPIV AS
Stasjonsgata 17,
1820 Spydeberg

www.spydebergpark.no

Meglerforetakets org.nr: **991083499**
Oppdragsnr.: **01240718**
Omsetningsnr.: **01240274**

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Mangler data

Kontraktens bestemmelser utfylles av av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Org.nummer**
Spiv AS	Stasjonsgata 17, 1820 Spydeberg Tlf: 917 41 180 / E-post: ms@bdnor.no	931 732 978

heretter kalt Selger, og

Navn	**Adresse/Kontaktinfo**	**Fødselsdato**
Sondre Medhaug Garsegg	Raveien 3b, 1850 Mysen Tlf: 45398897 / E-post: garsegg.sm@gmail.com	24.08.1995

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie på gnr. 426, bnr. 41 (ideell andel 1/1) i Indre Østfold kommune. Tomten er eiet, men det tas forbehold om senere justering av tomtegrensene på eiendommen.

Boligens benevnelse i prosjektet er **104**.

Til boligen medfølger:

- Garasjeplass(er) i garasjekjeller, antall: 0
- Tilhørende balkonger/privat uteareal
- Sportsbod

Hjemmelshaver til eiendommen er Spiv AS .

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 26 stk boligseksjoner (antallet seksjoner kan evt. bli justert i forbindelse med utbyggingen). Prosjektet er planlagt organisert som ett felles eierseksjonssameie.

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

Selgeren skal levere boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

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

Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

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.

Privat uteareal tilhørende leilighet i 1. etasje vil bli regulert i sameiets vedtekter eller på annen hensiktsmessig måte. Balkonger og terrasser over bakkeplan vil inngå i de enkelte seksjoners hoveddel eller lagt til som tilleggsdel til seksjonen.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke seksjonens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr 1350** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Eiendommen overdras for en kjøpesum stor **kr 2 590 000** - tomillionerfemhundreognittitusenkroner.

Forskudd ved garantistillelse (5%):	kr	129 500
Til meglers konto 2 virkedager før overtakelse:	kr	2 460 500
Total kjøpesum	**kr**	**2 590 000**

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift:	kr	6 650
Pantattest kjøper:	kr	260
Stiftelse av sameiet:	kr	3 000
Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr	545
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	545
Omkostninger i alt	**kr**	**11 000**

Kjøpesum og omkostninger, i alt	**kr**	**2 601 000**

Dersom kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper et gebyr på kr 545 pr. panterett for tinglysing. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

I tillegg til omkostninger ovenfor, vil det innkreves en startkapital til sameiet tilsvarende tre måenders felleskostnader for hver seksjon.

4. Selgers plikt til å stille garantier når kjøper er forbruker

Dersom Kjøper er forbruker, skal selger 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. I dette prosjektet gjelder forbehold om tidspunkt for garantistillelse listet opp i kontraktens punkt 16.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse, og minst 5 % for krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse.

Endringer/tilvalg som avtales etter at kontrakt er inngått, fører ikke til at garantisummen skal endres.

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

5. Oppgjør

Eiendommen er formidlet gjennom **Follo Eiendomsmegling AS**, heretter kalt Megler, og oppgjøret vil bli foretatt av

Follo Eiendomsmegling AS
Nordbyveien 15
1423 Ski
Tlf: 64 91 34 00. E-post: ski@attentuseiendom.no

og gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir oppgjørsavdelingen hos Follo Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes til oppgjørsansvarlig.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

5% av kjøpesummen betales til eiendomsmeglers klientkonto så snart lovpålagte garantier iht. Bustadoppføringslova er stilt til fordel for kjøper. Resterende del av kjøpesummen (inkludert omkostninger) betales i forbindelse med overtakelse.

Det må påregnes a-kontoinnbetaling ved tilvalg. Renter opparbeidet på klientkonto utbetales til kjøper med mindre selger stiller forskuddsgaranti etter Bustadoppføringslova § 47. Da vil forskuddet utbetales til selger og selger mottar dermed renter av innbetalingen.

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen, verken for tomt eller bolig før entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt. Selger plikter ikke å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova dersom Kjøper er næringsdrivende.

Alle innbetalinger skal skje til eiendomsmeglers klientkonto nummer **9052 11 74659** med **KID 0124071820**.

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.

6. Heftelser

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

6.1. Pengeheftelser

Eiendommen overdras til kjøper fri for pengeheftelser.

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 grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette eiendomsmegler 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 overtakelsen.

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

6.2. Andre heftelser

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

Ingen tinglyste heftelser pr signatur på kjøpekontrakt.

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. Selger har også rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen i forbindelse med oppdeling i flere eierseksjonssameier eller når det ellers er nødvendig for å på en tilfredsstillende måte realisere prosjektet.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt vederlaget for tomten i henhold til punkt 3, inklusive omkostninger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst 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 eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. 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.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15% eller mer.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidere. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslava § 44. Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslava § 9.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper plikter om prosjektet er igangsatt, selv å ta med i kjøpetilbudet hvis det er krav til tilvalg/endring som kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/selger.

Partene har 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 (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig og med kopi til megler, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

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. Selger er også etter endringene ansvarlig for hele leveransen av boligen/fritidsboligen, og kjøper kan - innenfor rammene av bustadoppføringslovas regler om forsinkelser og mangler - 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.

10. Overtakelse

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2026, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og en oversittelse av tidspunktet for forventet ferdigstillelse skal ikke utløse krav om dagmulkt e.l. Byggetiden er estimert til 15 måneder.

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 8 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.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan selger innkalle til en forhåndsbefaring hvor det føres protokoll.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele seksjonen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0, 75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslava § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke kjøpers rettigheter ihht. bustadoppføringslava. Dersom Selger er forsinket ihht. bustadoppføringslava § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre hindringer utenfor selgers kontroll som forsinker arbeidene, og det ikke er rimelig å vente at Selger kunne regne med hindringen på avtaletiden, eller at Selger skal unngå eller overvinne følgen av hindringen, kan kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.
Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtagelse.

Reklamasjoner må meldes til Selger så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel ihht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

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

Dersom det er vesentlige feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslava § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for eiendommens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses eiendommen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til at det vil bli uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til eiendommen ved overtakelsesbefaringen såfremt sluttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt. Eventuelle tilleggsbestillinger/tilvalg skal også være bekreftet innbetalt før nøklene utleveres.

Dersom selger utleverer nøkler til kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Risikoen går over på Kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken.

Kjøpere plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17 .00 i en nærmere definert periode etter avtale.

Ved overtakelse skal eiendommen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli tegnet gjennom sameiet.

Dersom arbeider forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. Bustadoppføringslova §§ 11 og 43.

Kjøper svarer fra overtakelsen for alle eiendommens andelsboligens fritidsboligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere eiendommen andelsboligen fritidsboligen til kjøper i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen andelsboligen fritidsboligen leveres ledig for kjøper. Eiendommen Boligen Fritidsboligen 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 sameiet borettslaget 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 eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunktet eiendommen kunne vært overtatt.

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

11. Tomten, utomhusarbeider og fellesarealer

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider skal megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-a-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av sameiet.

Når sameiet er etablert, innkaller Selger styret v/sameiets leder til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Dersom sameiets styre på overtakelsestidspunktet kun består av medlemmer utpekt av Selger, kan Selger før overtakelsen innkalle de fremtidige seksjonseierne slik at de velger minst to personer til å representere de fremtidige seksjonseierne ved overtakelsen, enten ved at disse personene innvelges i Sameiets styre eller på annen måte. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn - og utvendig skal utføres så snart arbeidet praktisk kan gjøres av hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger engasjerer forretningsfører for sameiet på sameiets regning.

12. 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.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter Bustadoppføringslava§§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i Bustadoppføringslava §§ 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 Bustadoppføringslava.

Manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle hvor kjøper har utvist vesentlig mislighold rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Kjøper vil i et slikt tilfelle bli belastet for salgskostnader, en eventuell differanse ved lavere salgssum, samt eventuelt annet tap som selger måtte være påført. Ved heving har selger rett til erstatning for alle sine direkte og indirekte tap jf. Bustadoppføringslava§ 58, jf§ 52, og oppgjør for utført arbeid. Ved forsinket betaling vil selger kunne stanse arbeidet med kjøpers eiendom selv om selger ikke hever kontrakten.

Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

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

14. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret av selger i byggeperioden.

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på sameiet. Sameiets forsikringsselskap velges av forretningsfører i forbindelse med overtakelse.

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.

15. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

16. Selgers forbehold og særlige bestemmelser

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg, endringer i regelverket, forhold til naboer eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris.

- Dette gir ikke Selger rett til å foreta endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmateriell som er vedlagt denne kontrakt på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi.

- Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

- Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

- Alle besøk på byggeplassen før overtagelse skal være avtalt med selger. Ved besøk pa o byggeplass skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

- Dersom det på overtagelsen er usolgte parkeringsplasser og/eller boder i parkeringskjeller, beholder Selger den eksklusive bruksretten til disse plassene og bodene inntil de selges til seksjonseiere eller til naboeiendommen, eller det er inngått annen avtale om dette arealet. Videre har Selger rett til å omorganisere det ledige arealet på den for Selger mest hensiktsmessige måte.

- Sameier med ervervet bruksrett til parkering har enerett til bruk av plass(ene) som er tildelt vedkommende.

- Seksjonering kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at ved utleie av boligen før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst kan det utløses en kjøpsrett for leietaker til redusert pris, ihht. eierseksjonsloven kapittel 3. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

- Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon.

- Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver kjøper.

  Transport av kjøpekontrakt kan i noen tilfeller allikevel aksepteres av selger. Kjøper må innhente skriftlig samtykke til transport fra selger før transportavtale inngås med ny kjøper eller salgsarbeidet igangsettes. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slik godkjenning. Ervervet vil etter slik godkjenning kunne tinglyses direkte til tredjemann. Det vil ikke bli gitt samtykke til transport av kjøpekontrakten avtalt senere enn 2 -to- måneder før overtagelse.

  Dersom denne kjøpekontrakt overdras av kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgsbestillinger. Det er

kjøpers plikt å informere ny kjøper om alle forhold ved handelen, informasjon om prosjektet oversendt fra selger, herunder hvilke forpliktelser som følger kjøpekontrakten og senere inngåtte avtaler. Kjøper gjøres oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten og signert alle nødvendige dokumenter.

Megler kan forestå videresalget/transport mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. Ved overdragelse av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et transportgebyr kr 70 000,- til selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger.

17. Bilag

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

1. Salgsoppgave med tilhørende prisliste
2. Grunnboksutskrift for eiendommen datert 25.09.2024.
3. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
4. Kontraktstegning (ettersendes)
5. Rammetillatelse datert 29.11.2024

Selger

Spiv AS v/Magnus Svarstad

Kjøper

Sondre Medhaug Garsegg

SIGNICAT

Denne dokumentpakken inneholder:

- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Navn	*Fødselsdato*	*Metode*	*Dato*
Garsegg, Sondre Medhaug	24.08.1995	BANKID	25.06.2025 10:53
Svarstad, Magnus	19.08.1987	BANKID	20.06.2025 12:54

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autentisitet.

Byggsikkerhetsgaranti §12, Bustadoppføringslova

Utførelsestid No 24397 **Reklamasjonstid No 24398**

Selvskyldnergarantien gjelder for utbygger/entreprenørs kontraktsforpliktelser, herunder forsinkelsesrenter og inndrivelsesomkostninger, i utførelsestiden og reklamasjonstiden. Dette ifølge Bustadoppføringslova § 12.

Garantist kan tre inn i garanti-debitors krav og ovenfor sikret part fremme de samme innvendinger til kravet som entreprenøren har fremmet eller kan fremme.

Garantisten:
Garantier under denne avtale vil bli utstedt av Atlas Garanti AS på vegne av Accelerant Insurance Europe SA, Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, om opptrer for disse formålene gjennom sin Belgiske filial (etablert i Belgia under EU-regler om grenseoverskridende virksomhet) i Bastion Tower, Level 20, Place du Champ de Mars 5, 1050 Brussels, Belgia.

Accelerant Insurance Europe SA er et forsikringsselskap autorisert av National Bank of Belgium og regulert av Financial Services and Markets Authority (FSMA) (ref. 3193).

Kontraktsreferanse: Leil. nr. 104 - Spydeberg Park
Dato for signert kontrakt: 25/06/2025

Beneficiant:

Sondre Medhaug Garsegg	F.nr.	24/08/1995
Raveien 3b		
1850 Mysen		

Garanti debitor:

SPIV AS	Org.no.	931732978
Stasjonsgata 17		
1820 SPYDEBERG		

Kontraktsforpliktelse:
Kontraktssum: NOK 2 590 000
Prosjektnavn: Spydeberg Park
Prosjektadresse: Griniveien 4, 1820 Spydeberg
Entreprisebeskrivelse: Gnr. 426, bnr. 41 i Indre Østfold kommune

Garantien omfatter	**Maximum dekning (NOK)**	**Varighet**
Utførelsestid 3%	77 700	25/06/2025 - 30/06/2026
Reklamasjonstid 5%	129 500	01/07/2026 - 30/06/2031

Ovennevnte tidsrom er indikativt og for garantistens formål. Garantien er utstedt i overensstemmelse med bustadoppføringslova §12.

Garanti omfang:
Garantien gjelder fra datoen angitt over frem til oppgitt overleveringsdato, eventuelt frem til førtidig overlevering av kontraktsarbeidet. Krav må fremsettes innenfor de tidsfrister som kontrakten angir, og innenfor garantiens varighet. Garantisten har rett til, men er ikke forpliktet til, å tre inn i garanti-debitors krav, inkludert å rette motkrav mot sikret part eller mot garant-debitors konkursbo.

Avgrensning av dekning relatert til sanksjoner, herunder juridiske og regulatoriske begrensninger:
Garantisten (Accelerant Insurance Europe SA) skal ikke anses å opprettholde sin garantidekning og skal ikke foreta noen utbetaling, herunder ikke betale for eller levere tjenester eller goder i møte med krav, i den grad leveranse av slik dekning, utbetaling eller leveranse av tjenester eller goder vil kunne bringe garantisten i konflikt med sanksjoner, forbud eller begrensninger definert av FN-resolusjoner, eller andre økonomiske eller handelsrelaterte sanksjoner, lover eller forskrifter, uansett jurisdiksjon, som vedrører Garantisten og dennes virksomhet.

Garantiperiode/Reklamasjonsperiode:
Reklamasjonsperioden gjelder i 5 år etter overtakelse av kontraktsarbeidet/objekt.

Melding om krav:
Krav under garantien skal rapporteres til: Crawford & Company (Norway) AS.
Tlf: +47 67 55 25 00 E-post: garanti@crawco.no

Oppgjør av krav:
Oppgjør/erstatning under garantien gjøres av Crawford & Company (Norway) AS (på vegne av garantisten).

Dokumentasjon av krav:
Krav i henhold til garantien må gjøres skriftlig til Crawford & Company (Norway) AS. En kopi av skriftlig varsel til utbygger/entreprenør om å utbedre forholdet må sendes, samt annen nødvendig dokumentasjon som viser til at utbygger/entreprenør har brutt sine kontraktsmessige forpliktelser.

Tvist og lovvalg:
Tvister vedrørende garantien hører under eiendommens verneting og skal løses iht garantien som er underlagt norsk lov. Søksmålet om garantien må rettes mot Accelerant Insurance Europe SA, ved selskapets norske agent, Atlas Garanti AS.

Fremme krav:
- Name: Crawford & Company (Norway) AS
- Address: Postboks 556, 1327 Lysaker, Norway
- Email: garanti@crawco.no
- Telephone: +47 67 55 25 00

Hvis du ønsker å klage på garantien eller tjenesten vi tilbyr, kan du kontakte:

- Name: Atlas Garanti AS
- Address: Dronning Mauds gate 3, 0250 Oslo
- Email: claims@atlasgaranti.no
- Telephone: +47 48 20 36 60

Hvis du ikke er tilfreds med selskapets behandling av din klage, kan du gå videre til: Finansklagenemnda, P.B. 53 Skøyen, 0212 Oslo, Tel: 23131960, Email: post@finkn.no. Din rettighet til å foreta rettslige skritt i Norge vil ikke bli begrenset ved bruk av noen av klagealternativene nevnt ovenfor.

Garantien er gyldig og juridisk bindende først når den er signert av Atlas Garanti AS

Oslo, 25/06/2025

For Atlas Garanti AS:



Rolf Granhaug
Atlas Garanti AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Griniveien 4, leil. 104, 1820 Spydeberg
Gnr. 426, Bnr. 41, Indre Østfold kommune.

Oppdragsnummer:
306260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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 å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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.
