

FRAM 10



Fram10 - Flotte, prosjekterte leiligheter i borettslag på Fram

www.fram10.no

KORT OM EIENDOMMEN



KA



Adresse	Reidar Teigens vei 12, 3262 Larvik
Innskudd inkl. omkostninger	kr 646 066,- til kr 2 206 066,-
Innskudd	kr 640 000,- til kr 2 200 000,-
Omkostninger	Ca. kr 6.066
P-rom	ca. 36 m ² - 100 m ²
Ant. sov.	1-3
Tomteareal	ca. 6689.5 m ²
Boligtype	Borettslag (andel)
Selger er ansvarlig for å energimerke boligen senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest.	

INNHold

Informasjon om prosjektet	7
Andre opplysninger	16
Vedlegg	20
Bilder	21
Prisliste	26
Vedlegg	27
Nabolaget	49
Nøkkelinformasjon	50
Forbrukerinformasjon om budgivning	56
Kjøpsbekreftelse	57



BELIGGENHET

Smakfulle leiligheter i borettslag beliggende på Fram. Fra prosjektet er det kort vei til Marius stranda, Soyastranda, skoler, barnehager, idrettsforening, Color Line fergeterminal, dagligvare og kun en liten spasertur unna Larvik sentrum.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det gangavstand til Larvik sentrum med trivelige handlesteder, kaféer, restauranter og alt av bymessige servicetilbud. Her finner du også Amfi kjøpesenter. Øya ligger like i nærheten med en rekke butikker, og en kort kjøretur unna ligger Nordbyen kjøpesenter.

Det er gangavstand til sentrum med et rikt utvalg av servicetilbud, hyggelige butikker og ikke minst Batteristranda. Her finner du Bølgen kulturhus og Farris Bad, der sistnevnte har en av Nordens mest innholdsrike spaavdelinger. I tillegg til flotte badeplasser i Farris og fjorden, kan Larvik skilte med Norges største bøkeskog på ca. 300 mål og flotte turområder innover i Vestmarka. Golf kan spilles i vakre omgivelser ved Larvik Golfklubb på Fritzøe gård.

Se også vedlagt nabolagsprofil for avstand til skoler, barnehager, kafeer og diverse andre servicetilbud.

ADRESSE

Reidar Teigens vei 12, 3262 Larvik

REGISTERBETEGNELSE

Eiendommen kan bli fradelt hovedbruket, og hver bolig vil bli tildelt eget målebrev og adresse i de tilfellene der dette er aktuelt

AREAL

Bruksareal: fra 36kvm. - til ca. 103 kvm.

P-rom: fra ca. 36 kvm. - til ca. 100 kvm.

Arealberegningene er foretatt av arkitekt/utbygger avvik vil forekomme.

INNHold

Leilighetene vil få en god romløsning med variert innhold basert på leilighetsstørrelse.

PROSJEKTBeskrivelse

Velkommen til Fram10

Nye smakfulle leiligheter i borettslag beliggende på Fram. Sentralt i forhold til skoler og barnehage, svømmehall, badestrender og butikker. Leiligheter for alle, med stor variasjon i utforming og prisklasse. Leilighetene holder god bostandard, og flere av leilighetene har utsikt. Store deler av det bebygde området er bilfritt. En felles parkeringsgarasje som er plassert under en av byggene sørger for at det sentrale grøntområdet blir bilfritt.

Det er lagt vekt på gode kommunikasjonsveier til de urbane infrastrukturelle fasilitetene, som barnehage, skole, matbutikker o.l., som vil befinne seg i gåavstand fra det planlagte prosjektet. En tursti for allmennyttig bruk blir en naturlig forlengelse inntil området og føres videre til den andre siden av jernbanelinjen. Videre er deler av den nye bebyggelsen planlagt med grønt tak, hvilket også vil understreke den miljøbevisste tanken som ligger i prosjektet.

For mer informasjon om leilighetene, se prosjektets hjemmeside www.fram10.no

Se leveransebeskrivelse fra utbygger

Innbo, løsøre, hvitevarer og brunevarer som fremkommer på tegningene medfølger ikke.

ANTALL SOVEROM

1-3

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

ETASJE

1-5

EIERFORM

Borettslag

BOLIGTYPE

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Ved kjøp av en andelsleilighet kjøper du en bolig i et borettslag. Borettslaget eier eiendommen, men du kjøper en eksklusiv bruksrett til en bestemt leilighet. Eierrettigheten registreres hos Statens kartverk, Borettslaget styres av vedtekter, og det er derfor viktig at du setter deg godt inn i disse. Det er årsmøtet i borettslaget som fastsetter størrelsen på felleskostnadene. Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65.

BYGGEMÅTE

Boligblokk oppført i betongkonstruksjoner.

TOMT

Tomteareal er ca. 6689.5 kvm på borettslagets tomt.

Kjøper må akseptere avvik på tomtestørrelsen da det angitte ikke er oppmålt enda.

PARKERING/GARASJE

Leilighetene vil få tildelt biloppstillingsplass. Det vil bli 11 oppstillingsplasser under bygget, samt 19 på biloppstillingsplass.

BYGGEÅR

Estimert 2022 kvartal 1 eller 2 forutsatt 60% antall enheter solgte i 2020.

PRIS

Innskudd fra - til kr 640 000 - kr 2 200 000,-
 Omkostninger ca. kr 6 066,-
 Totalpris inkl. omk. fra - til kr 646 066,- til kr 2 206 066,-

Spesifisert prisliste på den enkelte enhet følger vedlagt i prospekt

OMKOSTNINGER

Omkostninger:

Tinglysning av skjøte: kr 430,-
 Tinglysning av ett pantedokument: kr 430,-
 Innhenting av sluttattest: kr 249,-
 Startkapital sameie: kr 5000,-

Totale omkostninger : Kr 6.066,-
 Dersom det skal tinglyses flere pantedokumenter, vil dette koste kr 731,- pr. stk.

BETALINGSBETINGELSER

10% av kjøpesummen innbetales ved kontrakt, dog tidligst når det foreligger garanti etter Bustadoppføringslova § 12. Resterende del av kjøpesum samt omkostninger innbetales pr. overtakelsesdato. (Finansieringsbevis/bekreftelse på hele kjøpesummen skal innleveres senest 14 dager etter kontraktsignering). Ved delinnbetaling av kjøpesummen kan beløpet fortløpende utbetales til

utbygger/selger dersom han har stilt §47 garanti etter Bustadoppføringsloven. Dette gjelder inntil 90 % av kjøpesummen. De siste 10% kan først bli utbetalt etter at overtakelsen er gjennomført.

Ved eventuell forsinket betaling gjelder lov om forsinkelsesrenter av 17.12.1976 nr. 100.

TILVALG

Tillegg/tilvalg avtales særskilt mellom kjøper og selger/entreprenør. Prosjektet er basert på serieproduksjon og det kan ikke påregnes endringer utover tilvalgsmeny for prosjektet.

Dersom man ønsker å bestille tilvalg må en signert bestilling være selger i hende innen de tidsfrister som er gjeldende for prosjektet. dersom signert avtale ikke er selger i hende innen tidsfrister vil boligen utføres som standard etter kontrakten. Tilvalgsmeny vil inneholde produkter slik at man kan utforme boligen etter egen smak på følgende punkter:

- a) Parkett.
- b) Fliser iht leverandørens utvalg.
- c) Farger på innervegger.
- d) Kjøkken- og baders fronter samt utvalg av benkeplater.
- e) Armatur på kjøkken og våtrom.

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider:

- a) som vil endre kontraktsummen med 15% eller mer
- b) som ikke står i sammenheng med selgers ytelse , eller
- c) som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kontraktsmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Selgeren kan kreve at kjøper betaler forskudd for endringer og tilleggsarbeider såfremt garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 er stilt. Alternativt kan selgeren kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Dersom det ikke er stilt §47 garanti skal tilleggsvederlaget betales ved overtakelsen.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRING AV EN HANDEL

I henhold til Lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OFFENTLIGE/KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter ligger i felleskostander.

SKATTEMESSIG FORMUESVERDI

Vil normalt bli fastsatt etter ferdigstillelse/overtakelse.

FELLESKOSTNADER

Renter på fellesgjeld, tv/bredbånd, parkering, forretningsførsel, kommunale avgifter, lys og varme i fellesarealer, renhold, drift av borettslaget, snørydding, drift av heis, vaktmester og husforsikring.

Felleskostnader vil variere fra leilighet til leilighet, ut ifra størrelse. Fra kr 3.861,- til kr 12.089,- Se vedlegg i prospekt for mer informasjon.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Sikringsordning er ikke avklart.

FELLESGJELD

Fellesgjeld fra kr 960.000,- til 3.300.000,-

40% innskudd og 60% fellesgjeld. Det vil blir 20 års avdragsfrihet med total løpetid på 40 år. Nominell rente til 2,39%(p.t. som er mars 2020). IN-ordning. Det gjøres også obs på at rentenivået er pt og kan endre seg frem mot overtagelse.

Se vedlegg i prospekt for mer informasjon.

VEI, VANN OG AVLØP

Offentlig vann og avløp. Adkomst til eiendommen via kommunal vei.

REGULERINGSFORHOLD

Reguleringsbestemmelser for Reidar Teigensvei 10/12:

Detaljregulering. dato: 12.12.2018

Formål: Grønnstruktur, Uteoppholdsareal, Renovasjonsanlegg, Annen
veggrunn - grøntareal, Boligbebyggelse, Parkering, Veg, Boligbebyggelse-
frittliggende småhusbebyggelse, Kjøreveg, Turvei, Lekeplass. Faresone:

Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Arealet innenfor planens begrensning er regulert til: 1 Bebyggelse og anlegg. 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. 3 Grønnstruktur.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter): Alfred Andersen.

Planlegging igangsatt. Detaljregulering.

Rammetillatelse for byggingen er gitt.







Andre opplysninger

SELGER

Fram 10 AS

OVERTAKELSE

Hvis 60% av enheter blir solgt i 2020, antas ferdigstillelse 1 eller 2 kvartal 2022.

Forutsatt 60% antall enheter solgt.

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse er avtalt til 18 måneder etter at forbeholdene, jf. ovenfor er bortfalt eller trukket. Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbeholdene i henhold til dette er bortfalt/fracfalt. Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova §11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeid med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse selv om det gjenstår arbeider som nevnt foran eller arbeid gjenstår på fellesområdene. Det samme gjelder dersom tinglysning av hjemmelsovergang ikke kan gjennomføres på overtakelsesdagen.

Oppgjøret vil bli stående på meglers klientkonto såfremt det ikke er stilt §47 garanti. De siste 10% av kjøpesummen skal uansett stå på meglers klientkonto inntil hjemmelen er overført.

Der kjøper ikke skal utføre egeninnsats kan overtakelse tidligst skje når ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger.

Boligen skal overleveres i ryddet og byggerengjort stand.

Kjøper bør planlegge eventuelt salg av egen bolig med god margin i forhold til stipulert overtakelse, da det kan oppstå

forsinkelser i byggeprosessen.

UTOMHUSAREALER

Overtakelse av felles- og utearealer skal gjennomføres av selger og kjøper/sameiets styre, og overtakelse av boligen kan skje uavhengig av dette.

Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelsen skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper kan utøve tilbakehold av nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillingen.

Ovennevnte oppfordring om tilbakehold gjelder også for de forhold som eventuelt gjenstår for å få ferdigattest.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

BORETTSLAG

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av borettslaget/styre eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av borettslagets eiendom, fellesareal m.v. vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/borettslag.

Selger kan eventuelt velge å innkalle andelseierne til møte for å etablere et styre for andelslaget.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere borettslagets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes til borettslaget som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for eiendommen,.

FERDIGATTEST/MIDLERTID BRUKSTILLATELSE

Det er ulovlig å ta boligen i bruk før ferdigattest eller

midlertidig brukstillatelse foreligger. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør før midlertidig brukstillatelse foreligger.

Dersom kjøper likevel velger å overta, er det ulovlig å bebo boligen/ta boligen i bruk (kan flytte inn møbler, men ikke overnatte). Å bebo uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuelle bøter fra kommunen. Ved å velge å overta før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger stopper kjøpers eventuelle krav om dagbøter.

OPPVARMING

Varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

ADGANG TIL UTLEIE

Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6.

VELFORENING

Dersom en rasjonell forvaltning av fellesareal eller offentlige myndigheter krever det, kan selger sørge for etablering av velforening eller lignende som kjøper blir pliktig medlem av. Kostnadene ved forvaltning av slikt fellesareal vil bli fordelt på medlemmene i den aktuelle forening/sameie.

Gjennom sitt medlemskap er eieren pliktig til å vedstå seg og respektere foreningens/sameiets rettigheter og plikter.

Regulert fellesareal skal/kan overskjøtes velforeningen som etableres for det samlede boligfelt.

Dokumentavgift for andel fellesareal er inkludert i kjøpesummen/tomteverdien for boligen, og betales ved overskjøting av boligen.

HEFTELSE

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepterer disse av budgiver/kjøper.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

28.06.1946 - Dokumentnr: 1283 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035

05.05.1965 - Dokumentnr: 1667 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035

24.01.1968 - Dokumentnr: 302 - Bestemmelse iflg. skjøte

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt
Overført fra: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035

20.11.1973 - Dokumentnr: 6921 - Bestemmelse iflg. skjøte Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

20.02.2015 - Dokumentnr: 157275 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

20.11.1973 - Dokumentnr: 6920 - Fradelingsdokument
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA VEGAREAL I JERNBANEGATA

02.09.2005 - Dokumentnr: 6497 - Grensejustering
Samt: gbnr:9110/1, 9109/1, 9040/2, 9108/1, 9040/1
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2015 - Dokumentnr: 157237 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgett

09.10.2017 - Dokumentnr: 1107490 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhets:
Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1035
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 96962 - Omnummerering ved kommuneendring
01/01-2018 tidligere: Knr:0709 Gnr:3020 Bnr:1036

07.05.2019 - Dokumentnr: 514041 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0712 Gnr:3020 Bnr:439
Vederlag: NOK 273 000
Omsetningstype: Fritt salg

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelte fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler. Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

OFFENTLIGE FORBEHOLD

Rammetillatelse for byggingen er gitt.

Før endelig offentlig godkjenning kan kommunen etablere eller forutsette tiltak og innretninger på eller ved eiendommen.

SELGERS FORBEHOLD

Forsinket levering. Under detaljprosjekteringen kan det bli behov for mindre endringer/justeringer og små arealavvik kan oppstå, men uten at den generelle standard forringes. Det tas også forbehold om endringer som følge av påbud fra offentlige myndigheter.

Alle illustrasjoner, skisser og møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, og det kan derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Det er foreløpig ikke tatt stilling til leverandør av bla. kjøkken. Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle leiligheter. Kjøper oppfordres derfor særskilt å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringingliggende eksisterende og fremtidig bygningsmasse. Det tas forbehold om endringer som følge av rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet. Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. Leveransebeskrivelse er definert ved «Generell prosjekt- og rombeskrivelse for leiligheter og fellesarealer» som er inntatt i prospekt. Omfanget av leveransen er begrenset til denne. Det tas forbehold om trykkfeil i leveransebeskrivelse og prospekt. Det gjøres oppmerksom på at det i noen tilfeller kan komme sjakter og/eller rørføringer som ikke er vist på tegninger.

Selger forbeholder seg retten til å endre priser og betingelser for usolgte boliger uten forutgående varsel. Det tar også forbehold om panthavers salgssamtykke. Det tas forbehold om endelig oppmåling etter ferdigstilling. Mindre avvik kan forkomme uten at kjøper kan kreve prisavslag. Selger tar forbehold om organisering/fordeling av boder og parkeringsplasser. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Iht Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om hvitvasking og terrorfinansiering er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og kjøper. Selger er ikke bundet dersom ikke 60% av antall enheter i byggetrinn 1 (bygg B) er solgt og nødvendige offentlige tillatelser for igangsetting av byggearbeidene er gitt. Selger tar forbehold om finansiering av prosjektet. Det forutsettes at hjemmelsdokumentet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpe-kontrakten.

Dersom Kjøper overdrar sine rettigheter og plikter etter denne kjøpekontrakten før Boligen er overtatt, er Kjøper forpliktet overfor Selger i henhold til denne kjøpekontrakt inntil fullt oppgjør har funnet sted og Boligen er overtatt. I tillegg plikter Kjøper å betale et behandlingsgebyr til Selger stort kr 50.000. Straks overdragelse er avtalt skal Kjøper gi Selger skriftlig melding om overdragelsen med

opplysninger om pris og andre vilkår, herunder avtale om overdragelse med vedlegg.

Det forutsettes videre at Eiendomsmegler i Larvik forestår videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser. (i byggetiden). Overdragelsen av kjøpekontrakten skal godkjennes av selger og kan bare avslås med saklig grunn. Kjøper er også gjort oppmerksom på at det er en forutsetning for videretransport at §12 garantien ved salg av eiendommen i garantiperioden godkjennes av garantisten.

Utomhusplan er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse. Utbygger tar forbehold om å foreta endringer i utformingen av utomhusarealene.

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene i Bustadoppføringslova.

Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold, brann, vannskade, innbrudd o.l gir selger rett til å forlenge fristen for overtakelse. Kjøper anmodes spesielt om å tilpasse dette forhold ved eventuelt salg av nåværende bolig.

AVBESTILLING

Kjøpers adgang til å avbestille følger av bustadoppføringslova kap. VI.

Alt. 1: Ved eventuell avbestilling etter bustadoppføringslova §§ 52-53 er følgende avtalt:

Alt. 2: Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 frem til: (F.eks. alle forbehold)

AVTALEBETINGELSER

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenør og forbrukeren, mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadoppføringslova § 3 sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten.

Kjøper skal ikke betale inn noen del av kjøpesummen før § 12 garanti er stillet. Det forutsettes at skjøtet tinglyses på nye eier.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

EVENTUELL TRANSPORT AV AVTALEN

Videresalg av avtaledokumentet forutsetter samtykke fra selger. Selger kan betinge seg et administrasjonsgebyr.

ANDRE RELEVANTE OPPLYSNINGER

Selger forbeholder seg retten til å justere prisen på usolgte enheter, eller eventuelt leie disse ut.

ANNEN INFO

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller anta ethvert bud uten å måtte begrunne det. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når boligen er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen normalt bli gjennomført etter avhendingslovens bestemmelser, lov av 3. juli 1992 nr. 93.

Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum i egen markedsføring.

GARANTIER

For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47.

Dersom selger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Kjøper har selv ansvaret for å gjøre seg kjent med salgsoppgave, reguleringsplaner, leveransebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler før avtale om kjøp av bolig inngås.

VEDLEGG

Bustadoppføringslova
Prisliste
Leveransebeskrivelse
Teknisk beskrivelse
Romskjema

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE

Regelen om akseptfrist kl. 12 dagen etter siste annonserte visning gjelder ikke for profesjonelle. I de tilfellene prisen er fast vil normalt megler ha fullmakt fra selger til å akseptere tilbud som tilsvarer oppgitt pris uten noen forbehold. Det vil si at kjøpsbekreftelse som

leveres megler anses mottatt av selger, og kan ikke trekkes tilbake. Dette avviker fra vanlige budregler. Kjøpsbekreftelse kan ikke inngis på GiBud funksjonen. Se for øvrig rettleddning på kjøpsbekreftelsen.

FINANSIERING

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

FORSIKRING

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr SpareBank 1 forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

VERDIVURDERING

Vi tilbyr verddivurdering av boligen din dersom du vurderer salg. Verdivurderingen utføres av erfarne meglere, og skal gjenspeile eiendommens normale verdi på vurderingstidspunktet.

INFORMASJON TIL SALGSOPPGAVEN

Er utarbeidet på grunnlag av opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

OPPDRAKSANSVARLIG

Cecilie Wolden Grønnerød
(m:) 90 80 58 89
(e:) cecilie.wolden.gronnerod@eiendomsmegler1bv.no
Morten Skorge
(m:) 99 11 40 02
(e:) morten.skorge@eiendomsmegler1bv.no

Situasjonsplan

- Byggetrinn 1 - Bygg B
30 leiligheter
- Byggetrinn 2 - Bygg A
27 leiligheter
- Byggetrinn 3 - Bygg C
kontor / tjensteyting



TEGNFORKLARING :

- | | | |
|---------------------------|-------------------------|--|
| BYGGETRINN 1 - BYGG B | JERNBANELINJE | FELLES UTEOPPHOLDSAREAL/
NÆRLEKEAREAL |
| BYGGETRINN 2 - BYGG A | EKSISTERENDE BEBYGGELSE | NY BEBYGGELSE |
| BYGGETRINN 3 - BYGG C | KJØREVEI/PARKERING | TERRASSER OG BALKONGER |
| PLANAVGRENSNING | GANG/SYKKELSTI | INNGANG |
| AVGRENSNING AV P. KJELLER | GRØNNTAREAL | NEDGRAVD MILJØSTASJON |

1. Etasje



1 - roms



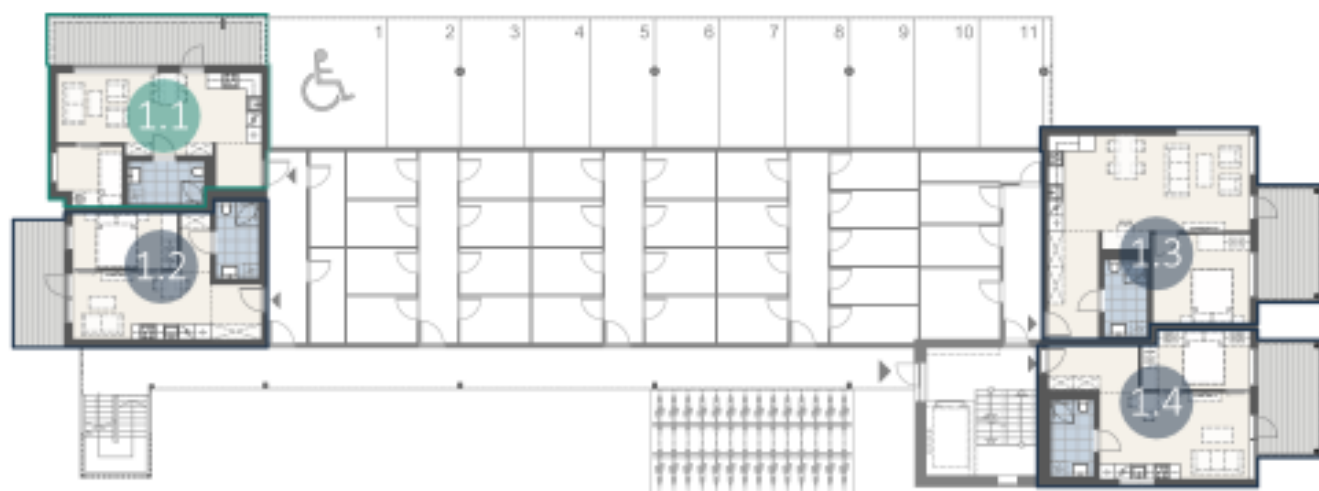
2 - roms



3 - roms



4 - roms



N

0 5 10 15

1:300



2. Etasje



1 - roms



2 - roms



3 - roms



4 - roms



N

0 5 10 15

1:300



3. Etasje



1 - roms



2 - roms



3 - roms



4 - roms



N

0 5 10 15

1:300



4. Etasje



1 - roms



2 - roms



3 - roms



4 - roms



N

0 5 10 15

1:300



5. Etasje



1 - roms



2 - roms



3 - roms



4 - roms



N

0 5 10 15

1:300



FRAM 10 Borettslag, 30 Andeler/Leiligheter

Etasje	Leilighet nr.	BRA kvm	Balkong kvm	Totalt BRA	Dette er utfra innskudd	fellesgjeld 60%		total	renter fellesgjeld		Felles kostnader		TV/Bredbånd	Parkering	Felles kostnader	
						innskudd	total		total	kr.	Pr.mnd. etter andel	Pr.mnd. likt			Pr.mnd. likt	Total pr mnd.
1	B 1.1	38,9	13,1	52	740.000,00	1.110.000,00	1.850.000,00	2.276,00	1.736,56	28,00	4440,56					
1	B 1.2	36,9	9,7	46,6	640.000,00	960.000,00	1.600.000,00	1.968,00	1.556,22	28,00	3952,22					
1	B 1.3	58,9	10,4	69,3	860.000,00	1.290.000,00	2.150.000,00	2.645,00	2.314,29	28,00	5387,29					
1	B 1.4	42,3	10,4	52,7	760.000,00	1.140.000,00	1.900.000,00	3.383,00	1.759,93	28,00	4524,93					
2	B 2.1	78	13,1	91,1	1.100.000,00	1.650.000,00	2.750.000,00	3.042,31	3.042,31	28,00	6853,31					
2	B 2.2	61,2	7,2	68,4	960.000,00	1.440.000,00	2.400.000,00	2.952,00	2.284,24	28,00	5664,24					
2	B 2.3	49	10,4	59,4	780.000,00	1.170.000,00	1.950.000,00	2.399,00	1.983,68	28,00	4810,68					
2	B 2.4	36,2	5,8	42	660.000,00	990.000,00	1.650.000,00	2.030,00	1.402,60	28,00	3860,60					
2	B 2.5	74,7	11,9	86,6	1.040.000,00	1.560.000,00	2.600.000,00	3.198,00	2.892,03	28,00	6518,03					
2	B 2.6	75,3	12,1	87,4	1.060.000,00	1.590.000,00	2.650.000,00	3.260,00	2.918,75	28,00	6606,75					
2	B 2.7	58,9	10,4	69,3	860.000,00	1.290.000,00	2.150.000,00	2.645,00	2.314,29	28,00	5387,29					
2	B 2.8	38,7	10,4	49,1	760.000,00	1.140.000,00	1.900.000,00	2.337,00	1.639,71	28,00	4404,71					
3	B 3.1	78	13,1	91,1	1.120.000,00	1.680.000,00	2.800.000,00	3.444,00	3.042,31	28,00	6914,31					
3	B 3.2	74,7	11,9	86,6	1.080.000,00	1.620.000,00	2.700.000,00	3.321,00	2.892,03	28,00	6641,03					
3	B 3.3	74,7	11,9	86,6	1.080.000,00	1.620.000,00	2.700.000,00	3.321,00	2.892,03	28,00	6641,03					
3	B 3.4	74,7	11,9	86,6	1.080.000,00	1.620.000,00	2.700.000,00	3.321,00	2.892,03	28,00	6641,03					
3	B 3.5	75,3	12,1	87,4	1.080.000,00	1.620.000,00	2.700.000,00	3.321,00	2.918,75	28,00	6667,75					
3	B 3.6	58,9	10,4	69,3	1.000.000,00	1.500.000,00	2.500.000,00	3.075,00	2.314,29	28,00	5817,29					
3	B 3.7	38,7	10,4	49,1	780.000,00	1.170.000,00	1.950.000,00	2.399,00	1.639,71	28,00	4466,71					
4	B 4.1	78	13,1	91,1	1.180.000,00	1.770.000,00	2.950.000,00	3.629,00	3.042,31	28,00	7099,31					
4	B 4.2	74,7	11,9	86,6	1.140.000,00	1.710.000,00	2.850.000,00	3.506,00	2.892,03	28,00	6826,03					
4	B 4.3	74,7	11,9	86,6	1.140.000,00	1.710.000,00	2.850.000,00	3.506,00	2.892,03	28,00	6826,03					
4	B 4.4	74,7	11,9	86,6	1.140.000,00	1.710.000,00	2.850.000,00	3.506,00	2.892,03	28,00	6826,03					
4	B 4.5	75,2	12,1	87,3	1.140.000,00	1.710.000,00	2.850.000,00	3.506,00	2.915,41	28,00	6849,41					
4	B 4.6	58,9	10,4	69,3	960.000,00	1.440.000,00	2.400.000,00	2.952,00	2.314,29	28,00	5694,29					
4	B 4.7	38,7	10,4	49,1	880.000,00	1.320.000,00	2.200.000,00	2.706,00	1.639,71	28,00	4773,71					
5	B 5.1	81,9	40,4	122,3	1.960.000,00	2.940.000,00	4.900.000,00	6.027,00	4.084,24	28,00	10539,24					
5	B 5.2	78	20,8	98,8	1.920.000,00	2.880.000,00	4.800.000,00	5.904,00	3.299,45	28,00	9631,45					
5	B 5.3	78	20,8	98,8	1.920.000,00	2.880.000,00	4.800.000,00	5.904,00	3.299,45	28,00	9631,45					
5	B 5.4	102,7	43,9	146,6	2.200.000,00	3.300.000,00	5.500.000,00	6.765,00	4.895,75	28,00	12088,75					
					33.020.000,00	49.530.000,00	82.550.000,00	101.543,00	78.602,50	840	192985,50					
					1939,5	414,2	2353,7									

Rente 2,39 % 1.183.767,00
Løptid 40
Avdragsfrihet 20

FRAM 10 Borettslag, 30 Andeler/Leiligheter

Kontonr.	Kontonavn	Budsjett forslag pr	Pr mnd
	Salgs- og driftsinntekt		12
3610	Andel renter /omk. fellesgjeld	1.218.516	101.543 ?
3625	Parkering	10.000	833
3630	TV/Bredbånd	144.000	12.000
3640			0
3640			0
3645			0
3660	Felleskostnader etter andel	943.230	78.603
	Salgs- og driftsinntekt	2.315.746	192.979
			0
	Lønnskostnad		0
5330	Styrehonorar	30.000	2.500
5400	Arbeidsgiveravgift	4.230	353
	Lønnskostnad	34.230	2.853
6320	Renovasjon, vann, avløp	200.000	16.667
6340	Lys, varme	150.000	12.500
6360	Renhold	30.000	2.500
6370	Vinterdrift_snørydd.-strøing ut	15.000	1.250
6600	Bygninger_drift/vedl.hold	50.000	4.167
6630	Parkering_drift/vedl.hold	10.000	833
6640	Heisanlegg_drift/vedl.hold	50.000	4.167
6690	Filter-/Ventilasjon	20.000	1.667
6701	Revisjonshonorar	30.000	2.500
6705	Forretningsførsel	81.000	6.750
6710	Forretningsførsel tilleggsarbeid	0	0
6715	Oppstart forretningsfører	20.000	1.667
6750	Vaktmestertjenester (innleid)	100.000	8.333
6840	Huseiernes landsforbund	1.000	83
6900			0
6909	TV/Bredbånd	144.000	12.000
	Driftskostnader	901.000	75.083
7500	Forsikringspremie	150.000	12.500
7740	Ørediff.	0	0
7770	Bank- og kortgebyr	5.000	417
7790	Annen kostnad	2.000	167
	Annen driftskostnad	157.000	13.083
	Sum driftskostnader	1.092.230	91.019
			0
	Driftsresultat	1.223.516	101.960
			0
8151	Rentekostnad banklån	1.218.516	101.543
8170	Annen finanskost	5.000	417
	Sum finanskostnad	1.223.516	101.960
			0
	Årsresultat	0	0

Teknisk beskrivelse**Gulv:**

Gulvet er i betong. Gulvet belegges med fliser. Dusjarealet har fall på ca. 1:50, resterende gulv har fall på ca 1:100. Det blir installert 1 sluk i dusjområde. Min. høyde slukrist / døråpning; 25mm.

Vegg:

Veggene er produsert som stålplater med innlegg av gips på utsiden. Stålplatene blir smurt med membran og flislagt innvendig.

Tek:

Tek elementene er produsert som en konstruksjon av galvaniserte stålplater med innlegg av gips. Finish er PVC-folie i standard hvit.

Dør:

Dør er ikke inkludert.

Røropplegg:

Rør opplegget legges som rør i rør system. Hoved tilførsel for varmt og kaldt leveres koblet i fordelerskap. Standard dimensjon 20 mm blir levert i 3 meters lengde for tilkobling i sjukt. Det forutsettes 5 bars trykk før fordelerskap. Der det leveres eksterne tilkoblinger er disse 10 meter.

Elektrisk:

Rør og el kabel for lys, varmekabel (der det leveres) og andre installasjoner levers med 15meter forsyningskabel kveilet på utsiden av kabinen. Kablene trekkes til sikringskap av el installatør på byggeplass. Varmekabel levers tilpasset ca 120-140W pr m2. Brytere og eventuelt termostat for varmekabel blir levert ferdig montert på innsiden av badet.

Ventilasjon:

Ventil ramme leveres montert, ventil medsendes (125mm).

Trykktesting:

Rør opplegget trykk testes.

Emballasje/lagring:

Badene leveres pakket i plast. Transport plast må sjekkes og eventuelt sikres ytterligere ved varemottak og frem til utpakking. Kunde er ansvarlig for å lagre badene tørt, plant og sikret etter lossing.

ROMSKJEMA FOR BOLIGENE

Boligene leveres med normal, god standard

ROM	GULV	VEGGER	TAK/HIMLING	INNREDNING	VVS	ELEKTRO	KOMMENTARER
Entré	3-stavs hvitpignentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit S 0502-Y	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0500-N.			Downlights i tak med dimmer.	Sikringsskap plasseres i entré eller bod. Plass til garderobeløsning.
Stue	3-stavs hvitpignentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit S 0502-Y	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0500-N.			Lampepunkt i tak. 1 kabel-TV uttak.	
Kjøkken	3-stavs hvitpignentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit S 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0500-N.	Kjøkkeninnredning Fronter og synlige sider i hvit glatt utførelse Demping på skuffer og skapdører. Helekkende laminat benkeplate, 30mm. Farge: Svart Nedfelt vaskekum med 1½ kum.	Avtrekk over komfyr med uttrekkbar slimlineventilator, med front av stål. Kjøkkenkran ettgreps blandeatteri, Gustavsberg Nautic eller lignende, med avstenging for oppvaskmaskin.	Lampepunkt i tak. Egen kurs for komfyr og 25A kurs for induksjonstopp.	Overskap med foring over, eventuelt for å dekke kanaler fra ventilator.
Bad	Iht. beskrivelse badekabin						

Soverom	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit S 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0500-N.			Lampekuplett i tak.	Garderobeskap leveres ikke, men kan bestilles som tillegg.
Innvend ig bod	3-stavs hvitpigmentert mattlakkert eikeparkett, 14 mm.	Sparklet malt gips eller betong. Farge: Hvit S 0502-Y.	Malt betong med synlige skjøter eller sparklet malt gips. Farge: Hvit NCS 0500-N.	Separat ventilasjonsaggregat at monteres i tak med kanalføring over nedføret himling. Rør-i-rør-skap.	Belysning leveres i tak. Sikringsskap plasseres i entré eller bod.		
Balkong /markte rrasse	Tremmegulv.	Rekkverk og håndløper balkong: Pulverlakkert stå eller aluminium, mørk grå.	Ubehandlet betong:		1 dobbel stikkontakt Utelampe	Balkonger/terrasser er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamling av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær. Avrenning i forkant av balkong.	

Generelt for leilighetene.

Listverk	Eik fotlister i tilnærmet lik farge som parketten. Gerikter rundt dører og vinduer er i hvitmalt slett utførelse, med synlige spikerhoder.
Dører	Inngangsdør til leiligheten som holder lyd- og brannkrav, i glatt malt utførelse. FG-godkjent lås. Der det kreves av brann- og rømningshensyn, har inngangsdøren dørpumpe. Innendørs (slagdør/skyvedør), i glatt hvit kompakt utførelse. Skyvedører leveres med kopp og ring. De fleste innvendige dører leveres med flate terskler for å sikre luftstrømning gjennom leiligheten, slik at ventilasjonsanlegget fungerer optimalt.

Vinduer og terrassedører	Vinduer leveres med energiglass og fabrikkmalte karmene. Åpningsbare vinduer har mekanisme for låsing i luftestilling. Dører og vinduer mot balkong leveres med lav brystning. Balkongdør med låsefunksjon.
Lydvegger	Skillevegger mellom leilighetene utføres som isolerte lyd- og brannvegger, gips eller betong. Innvendige lettvegger blir kledd med gipsplater.



Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova)

Dato	LOV-1997-06-13-43
Departement	Justis- og beredskapsdepartementet
Sist endret	LOV-2018-05-15-18 fra 01.01.2019
Publisert	Avd I 1997 Nr. 14
Ikrafttredelse	01.07.1998
Kortittel	Bustadoppføringslova – buofl

Kapitteloversikt:

- Kapittel I. Verkeområde m.m. (§§ 1 - 6 a)
- Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren (§§ 7 - 16)
- Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side (§§ 17 - 24)
- Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting (§§ 25 - 40)
- Kapittel V. Forbrukarens yting (§§ 41 - 51)
- Kapittel VI. Avbestilling (§§ 52 - 54)
- Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side (§§ 55 - 59)
- Kapittel VIII. Langvarig avbrot (§60)
- Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent (§§ 61 - 63)
- Kapittel X. Tvisteløysing (§64)
- Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing (§§ 65 - 66)

Jf. lover 16 juni 1989 nr. 63 (handverkarternester), 3 juli 1992 nr. 93 (fast eigedom).

Kapittel I. Verkeområde m.m.

§ 1. Verkeområde

- Lova gjeld avtaler mellom entreprenør og ein forbrukar om oppføring av ny eigarbustad. Dette omfattar
- a. avtale om oppføring av bygning til bustadføremål og avtale om arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring, og
 - b. avtale om rett til fast eigedom med ny eigarbustad når arbeid som entreprenøren står for, enno ikkje er fullført på avtaletida. Likt med dette skal reknast avtale om vidaresal av slik rett.

Kapittel IX gjeld avtaler mellom ein konsulent og ein forbrukar om planlegging av oppføring av bygning til bustadføremål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Oppføring av ny eigarbustad omfattar her i lova òg oppføring av fritidshus. Eigarseksjon vert rekna som eigarbustad. Full ombygging skal reknast likt med oppføring.

- 0 Endra med lover 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002), 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for avtaler om videresal inngått etter 1 juli 2011).

§ 1a. Burettslagbustader

Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. § 1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigedommen.

Avtalen skal opplyse om kontantvederlag, andel fellesgjeld i burettslaget og den samla summen av desse beløpa.

Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller plikter elles.

- 0 Føyd til med lov 6 juni 2003 nr. 39 (ikr. 15 aug 2005 iflg. res. 17 juni 2005 nr. 603), endra med lov 3 sep 2010 nr. 54 (ikr. 1 jan 2011 iflg. res. 3 sep 2010 nr. 1238).

§ 1b. Eigarseksjonssameige

Styret i eit eigarseksjonssameige kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal etter reglane i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

- 0 Føyd til med lov 16 juni 2017 nr. 65 (ikr. 1 jan 2018 iflg. res. 15 sep 2017 nr. 1393).

§ 2. Partane

Som forbrukar vert rekna ein fysisk person som ikkje hovudsakleg handlar som ledd i næringsverksemd.

Lova gjeld berre dersom entreprenøren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd mot godtgjersle står for yting som er ledd i oppføring av ny eigarbustad.

- 0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 3. Avtalen

Det kan ikkje avtalast eller gjerast gjeldande vilkår som er dårlegare for forbrukaren enn det som følgjer av føresegnene i lova her.

Partane kan krevje at avtalen vert sett opp skriftleg.

§ 4. Tilhøvet til anna lovgjeving

Føresegnene i lova her gjeld berre så langt ikkje anna følgjer av lov av 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

For avtale om rett til fast eigedom som ikkje er omfatta av § 1 første ledd bokstav b, gjeld lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eigedom eller lov av 20. desember 1996 nr. 106 om tomtefeste om ikkje anna går fram av lova her.

§ 5. Vågnaden for sending av melding

Dersom ein part gjev melding i samsvar med lova og sender ho på forsvarleg måte, og ikkje anna framgår, kan sendaren gjere gjeldande at meldinga er gjeven i tide sjølv om ho vert forseinka eller på annan måte ikkje kjem fram slik ho skulle.

§ 6. Skadebotansvar

Føresegnene om skadebotansvar for entreprenøren og konsulenten gjeld ikkje for tap som følge av personskade eller for tap i næring. For slikt tap og for tap som ikkje er følge av avtalebrot, gjeld allmenne skadebotreglar.

Ein entreprenør kan ikkje fråskrive seg ansvar for tap utanfor næring som forbrukaren lir på grunn av tingskade.

§ 6 a. Bruk av elektronisk kommunikasjon

Krav i lova her om at avtale eller melding mv. skal vere skriftleg, er ikkje til hinder for bruk av elektronisk kommunikasjon om forbrukaren uttrykkeleg har godtatt dette.

0 Føyd til med lov 21 des 2001 nr. 117 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 21 des 2001 nr. 1475).

Kapittel II. Ytinga frå entreprenøren

§ 7. Utføring og materialar

Entreprenøren skal utføre arbeidet på fagleg godt vis og elles vareta forbrukarens interesser og omsynet til miljøet med tilbørleg omsut. Så langt tilhøva gjev grunn til det, skal entreprenøren samrå seg med eller rettleie forbrukaren.

Entreprenøren skal halde dei materialane som trengst, om ikkje anna går fram av avtalen eller tilhøva. Materialane skal ha vanleg god kvalitet med mindre annan kvalitet er avtalt.

§ 8. Plikt til fråråding

Må entreprenøren ut frå sin fagkunnskap sjå at forbrukaren ikkje er tent med å få arbeidet utført etter avtalen, skal entreprenøren seie frå om det. Arbeidet skal stansast til entreprenøren får samrådd seg med forbrukaren, dersom det må reknast å gagne forbrukaren.

Har entreprenøren ikkje sagt frå til forbrukaren eller ikkje stansa arbeidet i samsvar med første ledd, skal entreprenørens krav på vederlag ikkje vere større enn det sannsynleg ville ha vore dersom entreprenøren hadde oppfylt plikta etter første ledd. Entreprenøren kan likevel få dekt kostnader ut over dette så langt det er rimeleg, når berre det samla vederlaget ikkje blir større enn verdien det utførte har for forbrukaren.

§ 9. Endringar og tilleggsarbeid

Forbrukaren kan krevje endringar i arbeidet og påleggje entreprenøren å utføre tilleggsarbeid som står i samband med den ytinga som er avtalt, og som ikkje i omfang eller karakter skil seg vesentleg frå denne ytinga.

Forbrukaren kan likevel ikkje krevje endringar eller tilleggsarbeid dersom dette ville føre til ulemper for entreprenøren som ikkje står i høve til forbrukarens interesse i å krevje endringa eller tilleggsarbeidet.

Det kan avtalast på førehand at forbrukaren ikkje kan krevje endringar eller tilleggsarbeid som vil endre vederlaget med 15 prosent eller meir.

Entreprenøren kan krevje at tinging på endringar eller tilleggsarbeid blir gjord skriftleg.

Føresegner om vederlaget i samband med endringar eller tilleggsarbeid står i § 42.

§ 10. Tida for utføring

Entreprenøren skal overhalde fristar som er avtalte for overtaking, for fullføring av arbeidet eller delar av det og for heimsoverføring.

Entreprenøren skal i samråd med forbrukaren leggje opp framdrifta av arbeidet slik at det blir teke rimeleg omsyn til medverknad frå forbrukaren og til andre oppgåver som skal utførast i tilknytning til arbeidet.

Er det ikkje avtalt fristar som nemnde i første ledd, skal entreprenøren ta til med arbeidet snarast råd etter at forbrukaren har sagt frå om det. Arbeidet skal deretter utførast med rimeleg framdrift og utan unødig avbrot.

§ 11. Tilleggsfrist

Entreprenøren kan krevje lenging av avtalte fristar dersom

- a. forbrukaren krev endringar eller tilleggsarbeid som seinkar arbeidet,
- b. arbeidet blir seinka fordi forbrukaren eller nokon som forbrukaren svarer for, ikkje medverkar i samsvar med avtalen, eller arbeidet blir seinka på grunn av andre omstende som forbrukaren svarer for, eller
- c. arbeidet blir seinka på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir arbeidet seinka på grunn av ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, har entreprenøren krav på tilleggsfrist dersom underentreprenøren ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter første ledd.

Fristlenginga etter første ledd skal svare til den seinkinga som dei nemnde omstenda har medført, med tillegg for nødvendig avbrot i arbeidet, og med tillegg eller frådrag for ulemper eller føremoner entreprenøren har hatt av at arbeidet må utskuvast til ei anna årstid.

Entreprenøren har berre krav på fristlenging etter første ledd dersom melding om kravet er gjeve forbrukaren utan ugrunna opphald etter at entreprenøren vart merksam på det omstendet som gjev krav på lenging.

§ 12. Garanti for oppfylling av avtalen

Entreprenøren skal stille garanti for oppfyllinga av avtalen. Ei slik plikt gjeld likevel ikkje dersom ein på avtaletida kan rekne med at vederlaget ikkje vil overstige to gonger grunnsommen i folketrygda.

Entreprenøren skal stille garantien straks etter avtaleinngåinga. Er det i avtalen teke atterhald om opning av byggjelån, sal av eit bestemt tal bustader eller løyve om igangsetjing, er det likevel tilstrekkelig at entreprenøren stiller garantien straks etter at atterhaldet fell bort. Det same gjeld ved atterhald med tilsvarende verknad frå forbrukaren si side. Entreprenøren skal i alle høve stille garantien før byggjearbeida tek til.

Garantien skal gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til ti prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande på eit seinare tidspunkt enn i samband med overtakinga, kan garantisommen likevel vere fem prosent av vederlaget.

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), skal garantien gjelde fram til fem år etter overtakinga og dekkje ein sum som minst svarer til fem prosent av vederlaget. For krav som blir gjorde gjeldande før overtakinga, kan garantisommen likevel vere tre prosent av vederlaget. Dessutan gjeld § 47 andre og tredje ledd om garanti for forskotsbetaling.

Ved avtalar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i burettslag, jf. § 1 a, skal garantisommen i andre og tredje ledd reknast på grunnlag av den samla summen av kontantvederlag og andel fellesgjeld i burettslaget.

Garantisten kan ikkje ta atterhald om avgrensing av ansvaret på grunn av manglande premiebetaling eller anna mishald frå entreprenørens side. Det kan ikkje setjast frist for melding til garantisten om krav som er gjorde gjeldande i tide overfor entreprenøren. Har forbrukaren svart på førespurnad frå garantisten om kva krav som er gjorde gjeldande innan fristane, gjeld ansvaret berre krav som er nemnde i svaret frå forbrukaren.

Garantien kan også gjerast gjeldande av forbrukaren sine rettsetterfølgjarar. Garantisten kan ikkje ta atterhald som avgrensar denne retten.

Garanti skal gjevast i form av sjølvskuldgaranti eller tilsvarande frå eit finansføretak som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Likt med garanti skal reknast deponering av pengesum i finansføretak som nemnt i første punktum på tilsvarande vilkår.

Til det er dokumentert at det ligg føre garanti i samsvar med paragrafen her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtaler inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585), 15 mai 2018 nr. 18 (ikr. 1 jan 2019 iflg. res. 15 mai 2018 nr. 723).

§ 13. Særskilte krav til entreprenørens yting ved visse avtaler

Dei krava til entreprenørens yting som følgjer av paragrafen her, gjeld for avtaler om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), og elles når entreprenøren står for det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Dersom eigedomsdelar eller faste innretningar som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk, ikkje høyrer med til det entreprenøren skal yte, skal desse delane eller innretningane nemnast særskilt i avtaledokumentet eller i eit vedlegg. Er ikkje det gjort, skal slike delar og innretningar reknast å høyre med til det entreprenøren skal yte, med unntak for delar og innretningar som forbrukaren måtte skjønne ikkje høyrde med.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren syte for tilkomst til byggeplassen, for opplagsplass, byggjestrøm, oppvarming og snørydding i byggetida, fjerning av restar og avfall og for liknande tiltak som trengst for fullføringa av arbeidet.

Er ikkje anna avtalt, skal entreprenøren halde arbeid på forbrukarens eigedom trygda fram til overtakinga. Trygdeavtalen skal òg omfatte materialar som er tilførte eigedomen. Forbrukarens rettar som medtrygda etter lov av 16. juni 1989 nr. 69 om forsikringsavtaler § 7-1 andre ledd kan ikkje fråvikast i trygdeavtalen. Til det er dokumentert at det ligg føre trygd i samsvar med føresegnene her, har forbrukaren rett til å halde att alt vederlag.

§ 14. Overtaking

Overtaking skjer ved overtakingsforretning.

Er arbeidet fullført, og forbrukaren har flytta inn i bustaden, er ytinga overteke sjølv om det ikkje er halde overtakingsforretning.

Ved overtakinga

- a. går vågnaden for ytinga over frå entreprenøren til forbrukaren, jf. § 45,
- b. tek reklamasjonsfristane til, jf. § 30,
- c. stansar eventuell dagmulkt, jf. § 18,
- d. får entreprenøren krav på sluttoppgjær, jf. § 46.

§ 15. Overtakingsforretning

Etter at entreprenøren har meldt frå til forbrukaren om når arbeidet blir fullført, kan kvar av partane med minst sju dagars varsel kalle inn til overtakingsforretning med synfaring av entreprenørens yting.

Let den eine parten vere å møte til overtakingsforretning utan gyldig grunn, kan den andre parten gjennomføre overtakingsforretning åleine. Er det forbrukaren som uteblir etter innkalling frå entreprenøren, gjeld dette likevel berre dersom det i skriftleg innkalling er gjort merksam på

- a. føreseгна i første punktum i leddet her,
- b. føresegnene i § 30 andre ledd om at manglar som forbrukaren burde ha oppdaga ved overtakingsforretninga, må gjerast gjeldande så snart råd er, og
- c. at overtaking har dei verknader som elles er nemnde i § 14 tredje ledd.

Forbrukaren kan nekte å overta ytinga dersom det ligg føre mangel som gjev rimeleg grunn til nektinga.

Ved overtakingsforretninga bør det først protokolll som begge partane får eit underskrive eksemplar av.

§ 16. *Seinare synfaring*

Kvar av partane kan krevje at det blir halde ei synfaring av entreprenørens yting når det er gått om lag eitt år etter overtakinga.

Vert synfaring etter krav frå entreprenøren ikkje gjennomført fordi forbrukaren let vere å medverke, gjeld føresegnene i § 30 tredje ledd likevel, dersom forbrukaren i skriftleg melding på førehand er gjort særskilt merksam på dette.

Kapittel III. Forseinking på entreprenørens side

§ 17. *Forseinking*

Ytinga er forseinka dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11. Det same gjeld dersom arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført eller heimsoverføring ikkje skjer til dei tidene forbrukaren har rett til å krevje.

Er ytinga forseinka, kan forbrukaren

- a. krevje dagmulkt etter § 18,
- b. heve avtalen etter § 20,
- c. krevje skadebot etter § 19 eller § 22,
- d. halde attende vederlag etter § 24.

Dersom entreprenøren ikkje i tide oppfyller andre plikter etter avtalen, gjeld føresegnene om forseinking tilsvarande så langt dei høver, likevel ikkje føresegnene om dagmulkt.

§ 18. *Dagmulkt*

Dersom overtaking ikkje kan skje til den tida forbrukaren har rett til å krevje etter §§ 10 og 11, kan forbrukaren krevje dagmulkt for kvar dag forseinkinga varer.

Dersom ikkje høgare mulkt er avtalt, skal dagmulkta vere 1 promille av det samla vederlaget entreprenøren skal ha. Omfattar avtalen eigedomsrett til grunnen, skal lågaste sats likevel vere 0,75 promille. Dagmulkta skal ikkje i noko tilfelle vere mindre enn ein halv prosent av grunnsommen i folketrygda på det tidspunktet forseinkinga oppstod. Dagmulkt kan ikkje krevjast for meir enn 100 dagar.

Forbrukaren kan krevje dagmulkt utan omsyn til økonomisk tap.

§ 19. *Skadebot*

Forbrukaren kan berre krevje skadebot for tap som overstig dagmulkta, dersom tapet kjem av at entreprenøren eller nokon som entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

- I tidsrom når det ikkje vert rekna dagmulkt, kan forbrukaren krevje skadebot
- for tap som følgjer av at arbeidet eller delar av arbeidet ikkje er fullført til den tida forbrukaren kan krevje,
 - for tap som følgjer av at heimsoverføring ikkje skjer til den tida forbrukaren kan krevje.

Skadebota skal dekkje økonomisk tap så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

For skadebot i hevingstilfella gjeld § 22.

§ 20. Heving

Forbrukaren kan heve avtalen dersom forseinkinga inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå forseinking som nemnd i første punktum. Forbrukaren kan berre heve avtalen dersom det er gjeve melding til entreprenøren om hevingskravet før overtaking.

Vert avtalen med entreprenøren heva fordi entreprenørens yting er forseinka, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av forseinking. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjøret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 21. Verknadene av heving

Vert avtalen heva, har entreprenøren krav på vederlag for det som er utført i samsvar med avtalen. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. Forbrukaren har rett til å gjere seg nytte av utstyr og materialar som finst på byggeplassen, og som trengst til fullføringa av arbeidet. For den bruken skal det betalast eit rimeleg vederlag.

Ved avtalar om rett til fast eigedom med ny eigarbustad (§ 1 første ledd bokstav b), kan forbrukaren krevje at hevingsoppgjøret, i staden for etter første og andre ledd, skal skje ved at kvar parts plikt til å oppfylle fell bort. Er avtalen heilt eller delvis oppfylt, har kvar part krav på å få att det som er ytt. Entreprenøren kan krevje vederlag for verdireduksjon som forbrukaren svarer for. Ein part kan likevel halde attende det som er motteke, til den andre parten gjev frå seg det mottekne. Det same gjeld når parten har krav på skadebot eller rente, og det ikkje blir gjeve fullgod trygd for kravet.

Fører hevinga til at ein bustad som er teken over, skal tilbakeførast til entreprenøren, skal forbrukaren føre slikt forsvarleg tilsyn med bustaden som er rimeleg etter tilhøva. Forbrukaren kan krevje dekt nødvendige kostnader med tilsynet.

§ 22. Skadebot ved heving

Ved heving kan forbrukaren krevje dekt nødvendige meirkostnader som følgjer av at andre må fullføre arbeidet. I tillegg kan forbrukaren krevje bøtt anna økonomisk tap som forseinkinga fører til, så langt entreprenøren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følge av forseinkinga. Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, blir skadebota sett ned tilsvarende.

Forbrukaren kan ikkje krevje dagmulkt for tida etter hevinga, og pådregen dagmulkt går til frådrag i skadebot etter første ledd andre punktum.

§ 23. Lemping av ansvar

Dagmulkt eller skadebot kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren ut frå omfanget av arbeidet, storleiken av tapet og tilhøva elles.

§ 24. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av forseinkinga, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

Kapittel IV. Manglar ved entreprenørens yting

§ 25. Mangel

Det ligg føre mangel dersom resultatet ikkje er i samsvar med dei krava som følgjer av avtalen eller av føresegnene i §§ 7, 9 og 13. Mangel ligg likevel ikkje føre dersom avviket kjem av forhold på forbrukarens side.

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje er i samsvar med offentlegrettslege krav som er stilt i lov eller i medhald av lov. Dette gjeld likevel ikkje dersom tilhøva viser at forbrukaren for så vidt ikkje bygde på entreprenørens sakkunnskap og vurdering, eller ikkje hadde rimeleg grunn til å gjere det.

§ 26. Manglande opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom forbrukaren før avtalen vart gjort ikkje har fått opplysningar om arbeidet, materialane eller eigedomen som entreprenøren kjende eller måtte kjenne til, og som forbrukaren hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtalen at opplysningane ikkje vart gjevne.

§ 27. Urette opplysningar

Mangel ligg òg føre dersom resultatet ikkje svarer til opplysningar om eigenskapar eller bruk som er gjevne i samband med avtaleinngåinga eller ved marknadsføring

- a. av entreprenøren eller på entreprenørens vegner, eller
- b. av nokan annan i eigenskap av eller på vegner av materialleverandør eller tidlegare salsledd.

Første ledd gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at opplysningane har verka inn på avtalen, og opplysningane ikkje er retta i tide på ein tydeleg måte.

§ 28. Tidspunktet for mangelsvurderinga

Om ytinga frå entreprenøren har mangel eller ikkje, skal avgjerast ut frå tilhøva på overtakingstidspunktet sjølv om mangelen viser seg først seinare.

Entreprenøren svarer òg for feil som oppstår seinare, dersom årsaka til feilen er eit avtalebrot frå entreprenøren. Det same gjeld dersom entreprenøren ved garanti eller på annan måte har teke på seg ansvar for eigenskapar eller anna ved ytinga fram til eit seinare tidspunkt.

§ 29. Forbrukarens krav som følgje av mangel

Ligg det føre mangel, kan forbrukaren

- a. halde attende vederlag etter § 31,
- b. krevje mangelen retta etter § 32, krevje prisavslag etter § 33 eller heve etter § 34,
- c. krevje skadebot etter § 35.

For andre feil ved entreprenørens oppfylling gjeld føresegnene om manglar så langt dei høver.

§ 30. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å gjere ein mangel gjeldande dersom det ikkje er gjeve melding til entreprenøren om at mangelen blir gjort gjeldande innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga mangelen. Ein mangel kan ikkje gjerast gjeldande seinare enn fem år etter overtakinga. Entreprenøren kan likevel ha teke på seg å svare for manglar i lengre tid.

Vil forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga ved overtakinga, må dette gjerast så snart råd er dersom overtakinga skjer ved overtakingsforretning.

Når det blir halde seinare synfaring etter § 16, må forbrukaren gjere gjeldande manglar som var eller burde ha vore oppdaga, så snart råd er.

Entreprenøren kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen, om mangelen kjem av at entreprenøren eller nokon entreprenøren svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Retten til å gjere ein mangel gjeldande kan òg bli mista etter reglane om forelding i foreldingslova.

0 Endra med lov 15 juni 2007 nr. 36.

§ 31. Forbrukarens rett til å halde attende vederlag

Har forbrukaren krav som følgje av mangelen, kan forbrukaren halde tilbake så mykje av vederlaget som er nødvendig for å sikre at kravet vert dekt.

§ 32. Retting av mangel og skade

Forbrukaren kan krevje at entreprenøren rettar ein mangel om ikkje rettinga vil føre til kostnader eller ulemper som ikkje står i rimeleg høve til det forbrukaren oppnår. Skade som mangelen har ført til på arbeid eller eigedom som er omfatta av avtalen mellom forbrukaren og entreprenøren, skal òg rettast dersom skaden er ei nærliggjande og pårekneleg følgje av mangelen.

Vil forbrukaren gjere gjeldande ein mangel, har entreprenøren krav på å få rette mangelen dersom rettinga kan skje utan vesentleg ulempe for forbrukaren, og forbrukaren heller ikkje elles har særleg grunn til å setje seg imot retting.

Retting skal skje innan rimeleg tid etter at forbrukaren har gjort mangelen gjeldande og har gjort det mogleg for entreprenøren å rette. Skal det vere synfaring etter § 16, kan retting utstå til etter synfaringa dersom det ikkje er til ulempe for forbrukaren.

Retting skjer for entreprenørens rekning. Entreprenøren skal bere tilkomstutgifter, utgifter til konstatering av mangelen og andre utgifter som er ei direkte og nødvendig følgje av rettinga. Entreprenøren kan likevel krevje pristillegg for arbeid og materialar som ikkje er omfatta av prisen, og som ville ha vore nødvendige jamvel om ytinga hadde vore utan mangel frå først av.

§ 33. Prisavslag

Dersom ein mangel ikkje blir retta i samsvar med § 32, kan forbrukaren krevje prisavslag. Dette gjeld likevel ikkje dersom forbrukaren avslår retting som entreprenøren har rett til å utføre etter § 32 andre ledd.

Prisavslaget skal vere lik kostnadene for forbrukaren med å få mangelen retta, bortsett frå slike kostnader som er nemnde i § 32 fjerde ledd tredje punktum. Blir kostnadene urimeleg høge i høve til det mangelen har å seie for forbrukaren, skal prisavslaget vere lik den verdireduksjonen som mangelen medfører. Prisavslaget skal likevel minst tilsvare det entreprenøren har spart ved ikkje å levere mangelfri yting.

§ 34. *Heving*

Forbrukaren kan heve avtalen dersom mangelen inneber eit vesentleg avtalebrot. Forbrukaren kan òg heve avtalen før overtakingstidspunktet dersom det er klårt at ytinga kjem til å få ein slik mangel som nemnd i første punktum.

Om verknadene av heving gjeld § 21 tilsvarende.

Vert avtalen med entreprenøren heva på grunn av mangel ved entreprenørens yting, kan forbrukaren òg heve avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

I slike tilfelle kan forbrukaren jamvel heve avtalen med entreprenøren dersom avtalen om rett til grunnen blir heva på grunn av mangel. Blir begge avtalane heva, skal hevingsoppgjeret skje etter § 21 tredje ledd.

§ 35. *Skadebot ved mangel*

Økonomisk tap som kjem av ein mangel, og som ikkje er dekt ved prisavslag etter § 33, kan forbrukaren krevje bøtt utan at det ligg føre skyld på entreprenørens side. Dette gjeld likevel ikkje så langt entreprenøren godtgjer at mangelen oppstod på grunn av ei hindring utanfor entreprenørens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at entreprenøren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at entreprenøren kunne ha overvunne eller unngått følgjene av hindringa.

Ligg årsaka til mangelen hos ein underentreprenør som etter avtale med entreprenøren skal utføre arbeidet eller delar av det, er entreprenøren ansvarsfri berre dersom underentreprenøren òg ville vere ansvarsfri etter føresegnene i første ledd.

Forbrukaren kan jamvel krevje skadebot for skade på ting som ikkje står i nokon nær og direkte samanheng med entreprenørens yting. Men dette skadebotansvaret fell bort dersom entreprenøren godtgjer at tapet ikkje kjem av feil eller forsøming på entreprenørens side.

§ 36. *Omfanget av ansvaret*

Skadebota skal svare til det økonomiske tapet forbrukaren har hatt (utlegg, prisskilnad, tappt arbeidsforteneste, tingskade m.m.). Dette gjeld likevel berre tap som ein rimeleg kunne ha rekna med som ei mogleg følge av mangelen.

Forsømer forbrukaren å avgrense tapet gjennom rimelege tiltak, må forbrukaren sjølv bere den tilsvarende delen av tapet.

Ansvaret kan setjast ned dersom det vil verke urimeleg for entreprenøren. Ved vurderinga legg ein vekt på storleiken av tapet samanlikna med tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle, og tilhøva elles.

§ 37. *Krav mot bakre ledd*

Forbrukaren kan gjere sitt krav som følge av mangel gjeldande mot ein tidlegare avtalepart som har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd, i same mon som mangelen kan gjerast gjeldande av entreprenøren eller annan avtalepart.

Avtale som innskrenkar det kravet entreprenøren eller ein annan avtalepart har, kan ikkje gjerast gjeldande mot forbrukaren i større mon enn det som kunne ha vore avtalt mellom forbrukaren og entreprenøren.

Ved krav mot tidlegare avtalepart gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarende for tilhøvet mellom forbrukaren og den tidlegare avtaleparten.

I den mon forbrukaren gjer gjeldande krav mot entreprenøren som òg kunne ha vore gjort gjeldande mot ein tidlegare avtalepart, gjeld reklamasjonsfristen i § 30 første ledd andre punktum for vidare mangelskrav frå entreprenøren mot den tidlegare avtaleparten, dersom ikkje anna følgjer av avtalen mellom entreprenøren og den tidlegare avtaleparten. Føresegna her gjeld tilsvarande for vidare krav mellom tidlegare avtalepartar som følgjer av at forbrukaren har gjort gjeldande mangelskrav.

§ 38. Tredjepersons ansvar for opplysningar

Ein person som ikkje har mangelsansvar etter § 37, svarer andsynes forbrukaren etter reglane i § 35 dersom vedkomande har gjeve slike opplysningar om ytinga som § 27 nemner, på vegner av entreprenøren eller i eigenskap av eller på vegner av tidlegare leverandørledd.

For krav som nemnt i første ledd, gjeld føresegnene om reklamasjon i § 30 tilsvarande.

§ 39. Rettsmangel

Har ein tredjeperson eigedsrett, panterett eller annan rett i det entreprenøren skal yte, gjeld føresegnene om manglar tilsvarande, om ikkje forbrukaren etter avtalen skal overta heftet. Forbrukaren kan likevel ikkje krevje retting etter § 32.

Forbrukaren kan likevel alltid krevje skadebot for tap som følgje av at det som entreprenøren skal yte, tilhøyre ein annan enn entreprenøren da avtalen vart inngått, dersom forbrukaren ikkje kjende eller burde kjenne til det.

Gjer ein tredjeperson krav på å ha rett i det som entreprenøren skal yte, og dette vert motsagt frå entreprenøren, gjeld føresegnene i første og andre ledd tilsvarande når kravet ikkje er klårt ugrunna.

§ 40. Offentlegrettslege råvaldsband

For avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), gjeld føresegnene om manglar tilsvarande i høve til offentlegrettslege råvaldsband eller offentlegrettslege tyngsler på eigedomen.

Kapittel V. Forbrukarens yting

§ 41. Fastsetjing av vederlaget

Forbrukaren skal betale det vederlaget som er avtalt.

I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent. Denne føresegna gjeld likevel ikkje dersom det uttrykkeleg er avtalt ei anna grense for vederlaget, og heller ikkje i den mon entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter §§ 42 eller 43.

Det er entreprenøren som må godtgjere ein påstand om at vederlaget er oppgjeve som eit prisoverslag eller som ei ikkje bindande prisopplysning.

Vederlaget skal reknast å vere oppgjeve med meirverdiavgift innrekna, om ikkje forbrukaren må ha visst at avgifta ikkje var innrekna.

Entreprenøren har ikkje krav på tillegg for prisstiging utan at det er avtalt skriftleg.

§ 42. Justering for endringar og tilleggsarbeid

Partane kan krevje justering av vederlaget som følgje av endringar og tilleggsarbeid i den mon det følgjer av den opprinnelege avtalen eller er fastsett i særskilt skriftleg avtale om endringane eller tilleggsarbeidet.

Elles kan justering av avtalt vederlag berre krevjast

- a. dersom krav på tillegg eller frådrag er framsett i samband med kravet om endringar eller tilleggsarbeid, eller
- b. i den mon den andre parten måtte skjønne at endringane eller tilleggsarbeidet ville føre til eit slikt krav.

Justering av vederlaget etter andre ledd skal skje på grunnlag av nødvendig kostnadsauke eller oppnåeleg innsparing for entreprenøren med tilsvarende endring av entreprenørens påslag.

§ 43. Tilleggsvederlag i andre tilfelle

Entreprenøren kan krevje tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kjem av forhold på forbrukarens side, med tilsvarende endring av entreprenørens påslag. Entreprenøren kan likevel ikkje krevje tilleggsvederlag på grunn av manglande medverknad dersom forbrukaren har krav på tilleggsfrist etter § 51.

§ 44. Vederlag for førebuing m.m.

For utgreiingar, teikningar, utarbeiding av pristilbod og for liknande førebuing før ytinga er bestilt, skal forbrukaren berre betale vederlag dersom det er opplyst eller teke atterhald om det på førehand.

§ 45. Vågnaden for ytinga

Forbrukaren skal ikkje betale for arbeid eller materialar som blir skadde eller går tapt ved ei hending før overtakinga som ikkje kjem av forhold på forbrukarens side. Entreprenøren har òg vågnaden for materialar som forbrukaren har skaffa, dersom dei er overlatne til entreprenøren.

§ 46. Betalingstid

Er ikkje betalingstida avtalt, skal forbrukaren betale når entreprenøren krev det etter overtaking. Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan entreprenøren berre krevje betaling mot heimelsoverføring.

Det kan avtalast at forbrukaren skal stille garanti eller gje trygd på annan måte for rett betaling. Blir ikkje trygd gjeven i samsvar med avtalen, skal dette reknast likt med manglande betaling.

§ 47. Forskotsbetaling

- Avtale om at forbrukaren skal betale avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag, gjeld berre så langt
- a. verdien av arbeid som er utført på eigedomen, saman med materialar som er tilførte eigedomen, minst svarer til det som til kvar tid er betalt,
 - b. det ikkje kviler salspant eller andre hefte på materialar som er innbygde eller tilførte eigedomen, og som skal betalast ved avdraget, og
 - c. minst ein tiandedel av vederlaget ikkje skal betalast før overtakinga.

Ved avtalar som omfattar rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), kan det berre avtalast forskotsbetaling etter første ledd dersom betalinga skal skje etter at forbrukaren har fått overført heimelen til eigedomen utan andre hefte enn dei som forbrukaren skal overta, eller det er stilt garanti som nemnd i tredje ledd.

Sjølv om vilkåra i første ledd bokstav a og b ikkje er oppfylte, kan det avtalast at forbrukaren skal betale avdrag mot sjølvskuldgaranti frå ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. § 12 sjette og sjuande ledd gjeld tilsvarende.

- 0 Endra med lover 10 des 2010 nr. 74 (ikr. 1 juli 2011 iflg. res. 10 des 2010 nr. 1570, med verknad for garantiavtaler inngått etter 1 juli 2011), 16 des 2016 nr. 94 (ikr. 1 jan 2017 iflg. res. 16 des 2016 nr. 1585).

§ 48. Rekning, sluttoppgjer og gebyr

Forbrukaren kan setje som vilkår for betaling av avdrag og sluttoppgjer at entreprenøren legg fram rekning som kan kontrollerast. Tillegg for prisstiging, justering av vederlaget etter § 42 og tillegg etter § 43 skal gå fram særskilt.

Har forbrukaren fått rekning for sluttoppgjer, kan entreprenøren ikkje seinare krevje retting av sluttoppgjeret. Dette gjeld likevel ikkje dersom det er teke særskilt atterhald eller forbrukaren måtte forstå at det var feil i rekninga.

Rekning for sluttoppgjer utan atterhald er bindande for forbrukaren dersom innvending ikkje er reist seinast ein månad etter at rekninga er motteken. Dette gjeld likevel ikkje dersom lågare vederlag følger av avtalen, eller dersom kravet er urimeleg.

Entreprenøren kan ikkje krevje bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr, gebyr for skriving av rekning e.l. i tillegg til vederlaget.

§ 49. Deponering av omtvista vederlag

Er det avtalt at sluttoppgjeret skal vere betalt før overtaking eller før heimelsoverføring, og noko av vederlaget er omtvista, skal betalinga likevel reknast for å vere skjedd dersom den omtvista delen er deponert etter føresegnene i andre og tredje ledd og resten er betalt.

Deponering skal skje ved å setje pengesummen inn på ein konto i ein finansinstitusjon som har rett til å tilby slik teneste i Noreg. Pengane, renter medrekna, skal berre kunne disponerast av forbrukaren og entreprenøren i lag. Finansinstitusjonen skal likevel utbetale frå kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller anna avgjerd som har verknad som rettskraftig dom.

Er det sett vilkår om deponering av ein større sum enn entreprenøren har krav på, kan forbrukaren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling m.m. frå deponeringstidspunktet for den overskytande delen. Renteinntekt på den tilsvarende delen av den deponerte summen skal gå til frådrag i kravet. Om forbrukarens plikt til å betale rente og skadebot for rentetap gjeld § 59.

§ 50. Forbrukarens medverknad

Skal forbrukaren eller nokon forbrukaren svarer for, levere teikningar, skaffe materialar eller medverke på anna vis, skal medverknaden ytast til den tida som er avtalt, og elles til slik tid at det blir teke rimeleg omsyn til utføringa av entreprenørens arbeid.

§ 51. Tilleggsfrist

- Forbrukaren kan krevje lenging av fristar for betaling og medverknad dersom
- betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av entreprenørens forhold, eller
 - betalinga eller medverknaden blir seinka på grunn av ei hindring utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

Blir betalinga eller medverknaden seinka på grunn av ein tredjeperson som forbrukaren svarer for, har forbrukaren krav på tilleggsfrist dersom tredjepersonen ville ha hatt krav på tilleggsfrist etter andre leddet.

Kapittel VI. Avbestilling

§ 52. Avbestilling

Forbrukaren kan avbestille ytinga eller delar av den før overtaking.

For arbeid som er utført før avbestillinga, kan entreprenøren krevje vederlag. Vederlaget skal fastsetjast på grunnlag av dei prisane som er avtalt, eller dersom dette ikkje let seg gjere, etter føresegnene i § 41 andre ledd.

Entreprenøren kan vidare krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Dette gjeld òg tappt fortjeneste så langt det blir godtgjort at det ikkje var mogleg å oppnå ei tilsvarande fortjeneste ved oppdrag frå andre. Ved utmålinga gjeld elles føresegnene i § 36 tilsvarande.

Skadebot etter tredje ledd kan likevel ikkje krevjast dersom avbestillinga kjem av at forbrukaren ikkje kan gjere seg nytte av arbeidet, yte nødvendig medverknad eller betale på grunn av ei hindring som ligg utanfor forbrukarens kontroll, og det ikkje er rimeleg å vente at forbrukaren kunne ha rekna med hindringa på avtaletida, eller at forbrukaren skal unngå eller overvinne følgjene av hindringa.

§ 53. Avbestilling som omfattar rett til grunn

§ 52 andre til fjerde ledd gjeld ikkje når avbestillinga omfattar rett til grunn (jf. § 1 første ledd bokstav b). I slike tilfelle kan entreprenøren krevje skadebot for økonomisk tap så langt forbrukaren rimeleg kunne rekne med tapet som ei følgje av avbestillinga. Ved utmålinga gjeld føresegnene i § 36 tilsvarande.

Dersom heile ytinga etter avtalen med entreprenøren vert avbestilt, kan forbrukaren òg avbestille ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Retten til avbestilling gjeld utan omsyn til om avtalen om grunnen er oppfylt, men entreprenøren kan setje som vilkår for avbestilling at ytingane etter avtalen om rett til grunnen blir førte attende. Skadebot kan krevjast etter føresegnene i første ledd.

§ 54. Avbestillingsgebyr

I staden for skadebotansvar etter § 52 eller § 53 kan avtalen fastsetje ei normalskadebot (avbestillingsgebyr) ved avbestilling. Normalskadebota lyt verke rimeleg i lys av føresegnene i § 52 og § 53. Unntaka frå skadebotplikta i § 52 fjerde ledd gjeld tilsvarande.

Kapittel VII. Forseinking på forbrukarens side

§ 55. Entreprenørens krav ved forseinking

Dersom betaling eller medverknad frå forbrukarens side ikkje blir ytt til dei tider entreprenøren kan krevje etter §§ 46, 47, 50 og 51, kan entreprenøren

- a. stanse arbeidet og krevje tilleggsvederlag etter § 56, jf. § 43,
- b. heve avtalen og krevje skadebot etter §§ 57 og 58,
- c. krevje rente og skadebot for rentetap etter § 59.

Omfattar avtalen rett til grunn (§ 1 første ledd bokstav b), har forbrukaren ikkje krav på overtaking eller heimelsoverføring før betaling og medverknad er ytt i samsvar med avtalen, sjå likevel § 49 om høve til deponering av omtvista beløp.

§ 56. Stansing av arbeidet

Betaler forbrukaren ikkje avtalt avdrag eller forskot på entreprenørens vederlag til rett tid, kan entreprenøren gje forbrukaren varsel om stansing. Betaler ikkje forbrukaren snarast råd etter at han har motteke eit slikt varsel, kan entreprenøren stanse arbeidet. Entreprenøren skal likevel i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen. § 58 tredje ledd gjeld tilsvarende.

Blir arbeidet stansa, kan entreprenøren krevje tilleggsvederlag etter § 43.

Føresegnene i første og andre ledd gjeld tilsvarende dersom det er klårt at betalinga kjem til å bli forseinka, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for betalinga.

§ 57. Heving

Entreprenøren kan heve avtalen dersom forseinking med forbrukarens betaling eller medverknad inneber vesentleg avtalebrot. Entreprenøren kan òg heve avtalen dersom det er klårt at det kjem til å oppstå slik forseinking, og forbrukaren på førespurnad ikkje gjev fullgod trygd for oppfylginga.

Entreprenøren kan ikkje heve avtalen etter overtaking eller etter at skøyte eller festedokument er tinglyst eller gjeve forbrukaren. Hevingsretten står ved lag om entreprenøren har teke atterhald om det, eller om forbrukaren ikkje held fast ved avtalen.

Når forbrukaren har betalt, kan entreprenøren ikkje heve avtalen med mindre det er gjeve melding til forbrukaren om hevingskravet før eller straks entreprenøren fekk vite om betalinga eller medverknaden.

§ 58. Verknadene av heving

Blir avtalen heva, har entreprenøren krav på oppgjør som om forbrukaren hadde avbestilt på hevingstidspunktet (§ 52 eller § 53).

Etter heving skal entreprenøren i rimeleg omfang sikre utført arbeid og materialar og utstyr som finst på byggeplassen.

Entreprenøren har ikkje krav på å få attende delar av arbeid som er utført på forbrukarens eigedom, eller betalte materialar som er tilførte eigedomen, om ikkje anna følgjer av gyldig atterhald.

Er avtale om rett til grunnen gjort med nokon annan enn entreprenøren, og oppføringa av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, kan entreprenøren krevje at ytingane etter den avtalen blir førte attende dersom avtalen mellom entreprenøren og forbrukaren blir heva på grunn av mishald frå forbrukaren.

§ 59. Rente og skadebot for rentetap

Ved forseinka betaling kan entreprenøren krevje rente og skadebot for rentetap etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m.

Kapittel VIII. Langvarig avbrot

§ 60. Langvarig avbrot

Kvar av partane kan seie seg løyst frå avtalen dersom arbeidet må avbrytast eller ikkje kan kome i gang på grunn av omstende som nemnde i § 11 første ledd bokstav c eller § 51 første ledd bokstav b, i så lang tid at føresetnadene for avtalen blir vesentleg endra. Likt med avbrot av arbeidet skal reknast utsetjing av overtaking eller heimelsoverføring.

Føresegnene i § 21 gjeld tilsvarende dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd. Partane har ikkje krav på skadebot.

Dersom ein av partane seier seg løyst frå avtalen etter første ledd, kan kvar av partane krevje at ytinga etter avtale om rett til grunnen som er gjort med nokon annan enn entreprenøren, går attende dersom

- a. planlegging og oppføring av bustaden er eit vilkår for avtalen om rett til grunnen, og
- b. avtalen med entreprenøren omfattar det hovudsaklege av både planlegging og oppføring av bustaden.

Kapittel IX. Skadebotansvar for konsulent

§ 61. Verkeområdet for kapitlet

Føresegnene i dette kapitlet gjeld konsulentavtalar med forbrukar.

Med konsulentavtale er det meint ein avtale mellom ein sjølvstendig oppdragstakar (konsulenten) og ein oppdragsgjevar (forbrukaren, jf § 2) om planlegging av oppføring av bygning til bustadformål eller planlegging av arbeid som vert utført direkte som ledd i slik oppføring.

Føresegnene i kapitlet gjeld berre dersom konsulenten skal utføre arbeidet som ledd i næringsverksemd, medrekna tilfelle der organisasjonar eller offentleg verksemd står for planlegging mot godtgjersle.

0 Endra med lov 21 juni 2002 nr. 34 (ikr. 1 juli 2002).

§ 62. Fråskriving av skadebotansvar på grunn av feil

Konsulenten kan ikkje fråskrive seg skadebotansvar som han eller ho har etter allmenne reglar på grunn av feil.

§ 63. Reklamasjon

Forbrukaren mistar retten til å krevje skadebot på grunn av feil dersom det ikkje er gjeve melding til konsulenten om kravet innan rimeleg tid etter at forbrukaren oppdaga eller burde ha oppdaga feilen. Kravet kan ikkje meldast seinare enn fem år etter overtakinga av den ytinga som oppdraget knyter seg til, om ikkje konsulenten har teke på seg å svare for feil i lengre tid.

Konsulenten kan ikkje gjere gjeldande at det er reklamert for seint etter denne paragrafen om tapet kjem av at konsulenten eller nokon konsulenten svarer for, har fare fram grovt aktlaust eller i strid med heider og god tru elles.

Kapittel X. Tvisteløysing

§ 64. Tvisteløysing

Denne føresegna gjeld avtalar med forbrukar om oppføring av eigarbustad, jf. § 1, og konsulentavtalar med forbrukar, jf. § 61.

Dersom det på grunnlag av avtale mellom entreprenørane eller konsulentane sine organisasjonar og Forbrukarrådet er skipa ei nemnd for tvistar om avtalar som går inn under lova her, og som er godkjend etter lov om klageorganer for forbrukersaker, kan kvar av partane leggje fram for nemnda ein tvist der nemnda er kompetent. Så lenge tvisten er til førehaving i nemnda, kan ikkje entreprenøren reise søksmål om same tvisteemnet.

0 Endra med lover 14 des 2001 nr. 98 (ikr. 1 jan 2002 iflg. res. 14 des 2001 nr. 1416), 17 juni 2016 nr. 29 (ikr. 1 juli 2016 iflg. res. 17 juni 2016 nr. 703).

Kapittel XI. Endringar i andre lover. Ikraftsetjing

§ 65. Endringar i andre lover

Desse føresegnene i andre lover endrast slik: — — —

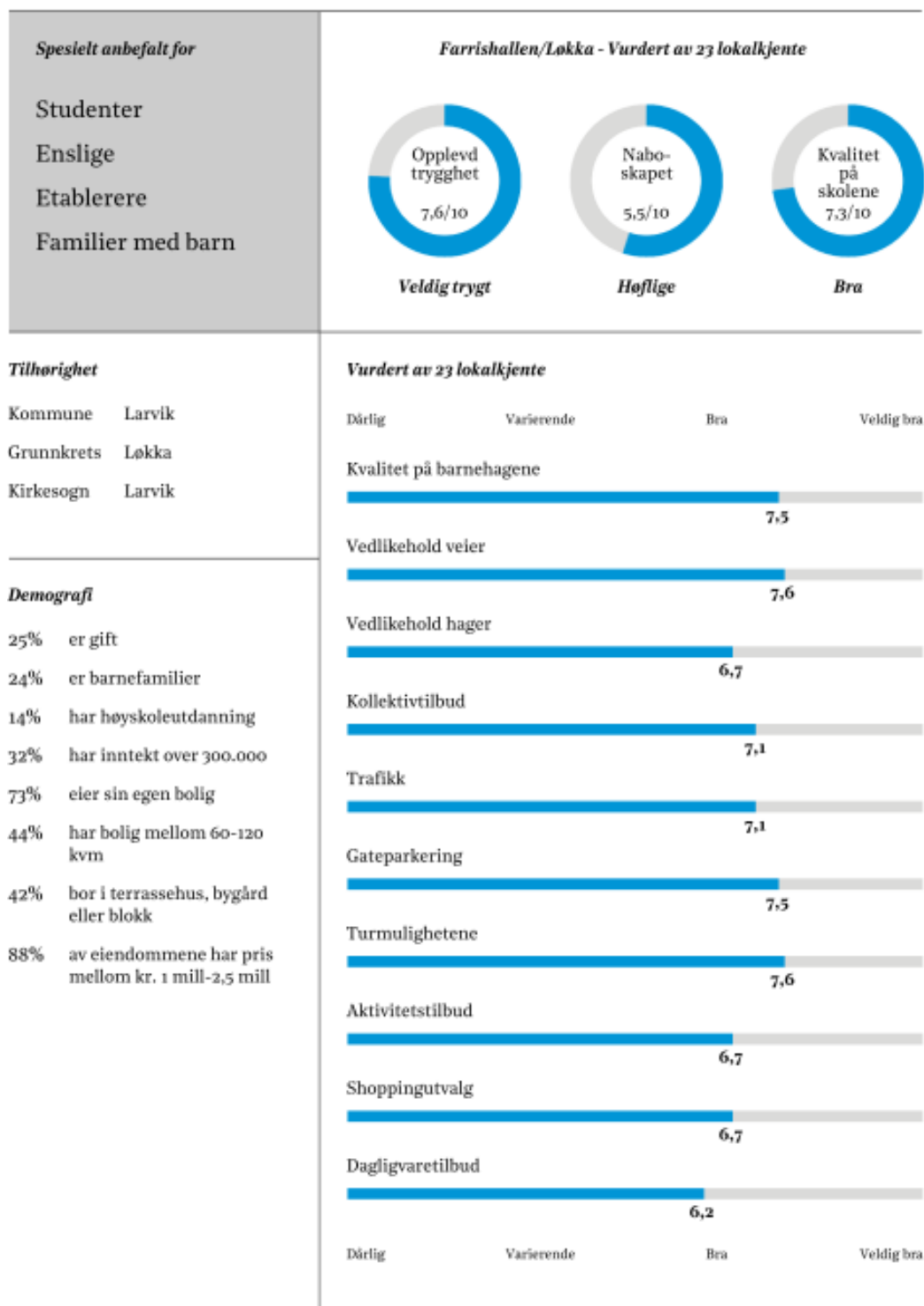
§ 66. Ikraftsetjing

Lova gjeld frå den tid Kongen fastset.¹ Lova får berre verknad for avtaler som blir gjorde etter at ho tek til å gjelde.

§ 65 nr. 1 (endringar i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer), § 65 nr. 3 (endring i lov av 23. desember 1988 nr. 104 om produktansvar) og § 65 nr. 6 (endring i lov av 25. august 1995 nr. 57 om pakkereiser) tek likevel til å gjelde straks. Endringane i lov av 18. mai 1979 nr. 18 om foreldelse av fordringer gjeld også tidlegare oppkomne krav som ikkje er forelda når lova tek til å gjelde.

¹ Frå 1 juli 1998 iflg. res. 3 okt 1997 nr. 1072.

Informasjon om nabolaget



Vurderingene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmeidler i Buskerud Vestfold AS avd. Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Tjenesten er levert av Eiendomsprofil AS. Copyright © Eiendomsprofil 2018.

Skole, Barnehager		Nivå	Klasser/avd	Elever/barn	Distanse
Mesterfjellet skole		1-10 kl.	20 klasser	530 elever	0.6 km
Østre Halsen skole		1-7 kl.	21 klasser	480 elever	2.7 km
Langestrand skole		1-7 kl.	7 klasser	160 elever	2.9 km
Mellomhagen ungdomsskole		8-10 kl.	10 klasser	240 elever	1.9 km
Hedrum ungdomsskole		8-10 kl.	13 klasser	367 elever	2.5 km
Thor Heyerdahl videregående skole		-	-	1620 elever	0.8 km
Torstrand barnehage		3-5 år	2 avdelinger	30 barn	0.4 km
Byskogen barnehage		0-6 år	8 avdelinger	140 barn	1.1 km
Varer/tjenester		Sport			
	AMFI Larvik	1.5 km		Farrishallen	0.6 km
	Fritzøe Brygge	1.7 km		Framhallen	0.7 km
	Vitusapotek Øya	1.1 km		Stamina Torstrand	0.2 km
	Apotek 1 Ørnen Larvik	1.4 km		Spenst Larvik Sentrum	1.5 km
	Larvik Vinmonopol	1.5 km	Transport		
	Kiwi Torstrand	0.2 km		Sandefjord lufthavn Torp	22.3 km
	MENY Øya Larvik	1 km		Larvik stasjon	1.1 km
				Torstrand marked	0.2 km

Primære transportmidler



Egen bil



Gående



Buss

Informasjon i Nabolagsprofil er hentet fra ulike kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser er basert på korteste kjørbare vei (*Distanse i luftlinje). Eiendomsprofil AS eller Eiendomsmegler i Buskerud Vestfold AS avd. Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene.



Kartene er levert av Geodata AS. Det kan forekomme avvik i kartet, og er kun ment som en illustrasjon av området. Eiendomsprofil AS, Geodata AS eller Eiendomsringler i Buskerud Vestfold AS avd. Larvik kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i kartene.

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg. Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten. Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

BOLIGKJØPERFORSIKRING PLUSS

Samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 4 100
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 7 100
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 11 100

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	Kr 6 900
Selveierleilighet og rekkehus	Kr 9 900
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	Kr 13 900

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggsdekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Meglerforetaket mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**



FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING

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 forbruker myndighetene 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 BUDGIVING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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.

BINDENDE KJØPSBEKREFTELSE PÅ EIENDOMMEN

Reidar Teigens vei 12, 3262 Larvik
Oppdragsnr: 7019195040 / Per Arne Sølyst

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ Skriver kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg.)

Eventuelle forbehold: _____

FINANSIERINGSPLAN

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Finansiering kr. _____ Bekreftet av _____ Dato/kl. _____

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: ☐ ja ☐ nei

Jeg/vi ønsker en verdivudering fra EiendomsMegler 1: ☐ ja ☐ nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er inneforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

BUDGIVER 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

BUDGIVER 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)



EiendomsMegler 1