

MYRA

Romstølen Idyll

2 248 000–4 998 000 kr 56 m²

Nydelige leiligheter i Romstølen Idyll på Myra med svært gode løsninger. Inkludert parkering i garasje. 2 solgt



Daglig Leder/Eiendomsmegler MNEF

Alex Modahl

92 45 90 00 | alex.modahl@krogsveen.no

Ansvarlig megler: Alex Modahl

Prisantydning	2 248 000–4 998 000 kr
Omkostninger	9 370 kr
Totalpris	2 257 370–5 007 370 kr
Rom	2–4 rom
Areal	56 m ²
Type	Eierleilighet
Eierform	Eierseksjon

Kort om prosjektet

Velkommen til Romstølen Idyll – Sentral beliggenhet på Myra i Arendal.

Drømmer du om et hjem hvor solen alltid smiler, utsikten er flott, og boligen er fylt med moderne eleganse? Da er "Romstølen Idyll" det perfekte stedet for deg! Dette nyskapende prosjektet i hjertet av Myra, Arendal, bringer en unik kombinasjon av komfort, stil og funksjonalitet.

Velg mellom våre romslige leiligheter over to plan på hele 118 kvm, komplett med en ekstravagant takterrasse på 28 (35) kvm, eller de intime 56 kvm leilighetene. Uansett størrelse, vil hver enhet gi deg en følelse av komfort og velvære.

Solrike stunder og panoramautsikt:

La solen skinne inn gjennom store vinduer og lyse opp ditt nye hjem. "Romstølen Idyll" tilbyr ikke bare komfortable boenheter, men også en flott utsikt å hvile øynene på. Se solnedgangen over Myra og føl deg hjemme.

Moderne design og spennende løsninger:

Vår visjon er å gi deg mer enn bare et sted å bo – det er et sted å leve. "Romstølen Idyll" er konstruert med gode kvaliteter, fra bærekraftige materialer til innovative interiørløsninger. Vi legger vekt på detaljer for å gi deg en opplevelse av kvalitet i hver krok av ditt nye hjem.

Priser som gjør drømmen til virkelighet:

Med priser fra kr 2.248.000,- er "Romstølen Idyll" en investering i din livskvalitet. Vi forstår at din drømmebolig ikke bare skal være fantastisk, men også tilgjengelig. Parkeringsplass i garasjeanlegg er inkludert i prisen.

Kontakt oss for å starte ditt nye kapittel:

"Romstølen Idyll" er ikke bare et sted å bo; det er en livsstil. Ta kontakt med megler for å lære mer, planlegge en visning, og starte reisen mot ditt drømmehjem. Romstølen Idyll – hvor livet ditt blir virkelighet!

Innhold og byggemåte

Eiendommen

Moldfarete 4-6, 4848 ARENDAL

Kommunennummer 4203, gårdsnummer 445, bruksnummer 248, ideell andel 1/1

Konstruksjon

TØMRERARBEID

Arbeidet utføres i samsvar med våre tegninger og detaljer. Vårt faglige ansvar følges opp med egen byggeledelse. For tillatt avvik på utførelsen og overflater gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420-1:2014.

BETONG- OG MURERARBEID

Utførelse iht. PC/PD i NS 3420-1:2014.

Fundamentering

Såler, ringmurer, stripe- og punktfundamenter armeres og støpes på et setnings- og telesikret underlag.

Isolasjon

Forskriftmessig isolasjon mot kulde og fuktighet medtas og dimensjoneres mht. de lokale forhold og varmetapsberegning.

Etasjeskiller

Etasjeskillere leveres i treelementer med vannboren varme som beskrevet.

Fasader

Utvendige fasader: Tre kledning/fasadeplater.

Yttertak

Yttertak i tre leveres i tre. Isoleres og dimensjoneres i tråd med detaljprosjektering.

Balkonger/terrasser/uteplasser

Balkongdekke leveres i impregnert trevirke

Trapper

Hovedtrapp

Trapp i trappehus (hovedtrapp) leveres i ubehandlet betong.

Rømningstrapp

Rømningstrapp leveres i galvanisert stål.

Heiser

Det er heis i trappesjakt i trinn 1 som en får tilgang til.

Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg

Det leveres balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Det må påregnes synlig innkassing av ventilasjonsrør. Innkassing skjer i samme materialet som vegg/ himling. Ventilasjonsaggregatet plasseres i innvendig bod.

Kjøkkenavtrekk

Kjøkkenventilator leveres tilkoblet ventilasjonsanlegg. Se for øvrig egen beskrivelse fra kjøkkenleverandøren

Sanitær

Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjente produsenter.

Brannsikring

Det leveres komplett brannvern iht. egen brannprosjektering. Dette innebærer blant annet brannskille mellom leilighetene, brannalarmanlegg.

Brannalarmanlegg

Det leveres et sentralt brannalarmanlegg for hele bygget, med bygårdsfunksjon for leiligheter. Hver leilighet er da en egen sone, og alarm utløst i leilighet varsler kun leiligheten i de 2 – 3 første minutter, før varsling

går ut på resten av bygget. Betjeningspanel for alarm blir montert i fellesområde, i annenhver etasje. Adresse/leilighetsnummer vises på betjeningspanel ved utløste alarmer

Nødløslanlegg

Det blir montert et desentralisert nødløslanlegg med selvtest armaturer, som ledesystem i bygget.

Dører og vinduer

Vinduer i boligrom

Faste eller lukkevinduer med karm og ramme i PVC i hvit utførelse og med 3-lags glass. Foringer i mdf-

Lukkevinduer er barnesikret.

DØRER

Hoveddør, balkongdør, innvendige dører og boddør. Hoveddør og tilhørende karm og utføring leveres i hvit utførelse. Terskel i hardved. Balkongdør leveres i PVC med hvit utførelse. Innvendige dører leveres fabrikk malt i slett hvit utførelse. Boddør i kjeller leveres i ubehandlet utførelse.

Overflater og kledning

Overflater vegg og tak leveres ferdigmalte trefiberplater.

Bodløsninger

Det medfølger 1 stk sportsbod i garasjeanlegget. Gulv i P kjeller/sportsboder: Drenerende asfalt/betong.

Garasjeport

P-anlegget leveres med garasjeport ved innkjøringen.

KabelTV/Bredbånd/Telefoni

Rør for bredbånd/TV signal føres til egen svakstrømsdel i sikringssskap. 1 boks for TV uttak (tom veggbox med rør fra sikringssskap) plasseres i stue ved planlagt plassering av TV/stereo benk. Det monteres ringeknapp ved inngangsdør, og ringeklokke i entre.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH. Kjøkken tilpasset boligen iht egen kjøkkentegning. NB: Kjøkken på plantegning/ illustrasjon er ment som illustrasjon og gjenspeiler ikke størrelsen på kjøkkenet.

Bad

Rørleggerarbeidet utføres av autorisert rørlegger. Alle vannledninger leveres som rør i rør system i plast. Sanitærutstyr i hvit utførelse og armaturer leveres fra anerkjente produsenter. Gulvflis 20x20 grå , Baderomsplater 40x60 mønster.

Andre Oppholdsrom

Gulv vindfang: 60x60 prosjektflis.

Gulv oppholdsrom og soverom: 1 stavs laminat.

Garderobe-fasiliteter

Det er ikke med garderobeskap i leveransen.

Boder

1 stk sportsbod i garasjeanlegget. Mulighet for kjøp av ekstra bod om ønskelig. Pris kr 32.500,- Bodene er på ca 5 kvm.

Oppvarming

Varmeanlegg

Boligene blir levert med fjernvarme med vannboren gulvvarme i alle rom unntatt bod og soverom i Hovedplan. Toppetasjen får ikke vannvarme. Fjernvarmen blir en del av felleskostnaden til sameiet og fordeles etter utgift.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest. Kjøper aksepterer imidlertid at dersom overtagelse gjennomføres i vinterhalvåret, slik at utomhusarbeider ikke kan ferdigstilles, kan utbygger kreve at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse. Dette forutsetter at kommunen har utstedt slik midlertidig brukstillatelse og at det kun gjenstår utomhusarbeider.

Ferdigattest vil i disse tilfeller bli rekvirert av utbygger når alle arbeider er fullført. Kjøper vil være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for selgers oppfyllelse av gjenstående arbeid. Ved enhver overtagelse opphører et eventuelt dagmulktkrav.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

08.01.2019 - Dokumentnr: 30698 - Seksjonering

Eventuell adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut såfremt leiligheten har forsvarlige radonverdier. Leietaker må følge sameiets vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Diverse

1.1⊕Rettighetene til tegningene som boligene oppføres etter er utbyggers eiendom og kan ikke overdras til, eller benyttes av andre uten tillatelse.

⊕Utbygger kan i byggetiden vederlagsfritt bruke boligen til visning for sine kunder. Utbygger kan ta foto av bygget utvendig og innvendig til bruk i eventuelle senere markedsføringstiltak.

1.2⊕Utbygger forbeholder seg retten til å foreta endringer på konstruksjon og evt. materialer, dersom dette ikke medfører endringer i pris eller kvalitet.

⊕Ved eventuelle avvik mellom tegning/prospekt og denne beskrivelse, gjelder denne beskrivelse.

1.3⊕For utførelsen av tømmerarbeid gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420-1:2014.

1.4⊕For utførelsen murerarbeid gjelder toleranseklasse PC/PD i NS 3420-1:2014.

1.5⊕Tre og betong er bevegelige materialer som påvirkes av temperatursvingninger og luftfuktighet. Det må derfor påberegnes at det oppstår mindre sprekkdannelser på vegg- og takflater samt listverk. Dette dekkes ikke av reklamasjonsretten.

Energimerking

Når en bolig selges før den er ferdig bygget, skal selger oppfylle plikten ved å garantere for energi- og oppvarmingskarakter og lage fullstendig energiattest ved ferdigstilling. Normalt påregnes energiklasse B eller C. Man kan dog ende opp med en lavere energiklasse uten at dette anses som en mangel. Et utvalg av leilighetene vil energimerkes i henhold til gjeldende forskrift, innen overtakelse.

Generell orientering om areal og innhold

Prosjektets arealer:

Bruksareal fra-til: 56-118 kvm

Følgende rom vil inngå i prosjektets BRA-i: Gang, soverom, stue/kjøkken, bad og bod.

Det medfølger også sportsbod på ca 5 kvm i garasjekjeller.

1 parkeringsplass er inkludert i kjøpsprisen (mulighet for kjøp av ekstra plass for de som er tidlig ute kr 129.000,-).

Arealene er beregnet etter Norsk Standard 3940. BTA-areale angir leilighetens gulvareal med utvendige vegger og halvparten av veggene mot nabo-leiligheten/gang. BRA-areale angir boarealet inklusive innvendig bod. P-rom arealet angir leilighetens bruksareal av primærrel. De oppgitte arealene i markedsføringen er å

betrakte som ca. areal. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Boligens balkong og utvendige bodarealer kommer i tillegg for alle arealangivelser.

Se prisliste for nærmere opplysninger om de enkelte boligens arealer.

Beliggenhet og tomteforhold

Beliggenhet

Romstølen Park ligger fint til og like i nærheten finner du fasiliteter og servicetilbud som Sør Amfi, kunstgressbaner, isbanen, tennisbaner og volleyballbaner. En kort spasertur unna ligger også Arendal idrettspark som har gode bussforbindelser. Stoa ligger ca 3 km fra, og til Harebakken Senter er det ca 2km. I området er det mange muligheter for turer i naturskjønne områder. Både Myra skole og Sam Eyde vgs. ligger i nærområdet.

Fellesareal/utomhus/infrastruktur

Eiet tomt på 3 134 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal. Uteområdet er asfaltert på inngangssideside, samt i nedkjøring til P-kjeller. Resterende areal er opparbeidet med plen og noe beplantning.

Garasje/parkering

Parkeringsplass i garasjeanlegg er inkludert i kjøpsprisen. Ønsker du ekstra parkeringsplass har vi noen ekstra for de som er tidlig ute til kr 129.000,-

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings-og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan: Romstølen Vest

Planid: 1717r7

Utsnitt av reguleringsplan og tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Interessenter oppfordres til selv å undersøke reguleringsmessige forhold hos kommunen.

Økonomi

Boligens kostnader

Felleskostnader for leilighetene (118 kvm) er estimert til ca kr 4277,- pr mnd.

Felleskostnader for leilighetene (78 kvm) er estimert til ca kr 2030,- pr mnd.

Ikke inkludert:

tv/internett kr 515,- pr mnd

A-konto varmt tappevann kr 100,- pr mnd

A-konto radiator varme kr 400,- pr mnd.

Kommunale utgifter

Kommunale avgifter er inkl i felleskostnadene.

Strømforbruk er stipulert til 13000 kWh.

Boligen vil bli tilknyttet leverandør av kabel-tv og vil ha en avgift på ca kr 515. pr. mnd. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Formuesverdi

Da boligen selges som bygg under oppføring er formuesverdien ikke fastsatt på nåværende tidspunkt.

Formuesverdi fastsettes med utgangspunkt i en formel for kvadratmeterpris som fastsettes av SSB. Den estimerte kvadratmeterprisen er fastsatt ut i fra flere kriterier (beliggenhet, alder, areal og boligtype) som danner markedsverdien i området. Boligens faktiske markedspris vil derfor ikke være Skatteetatens grunnlag for den første fastsettelsen av formuesverdi.

Det første året boligeiendommen skal formuesverdsettes, må skatteyter påse å gi tilstrekkelig med opplysninger om boligen til skattemyndighetene slik at korrekt estimert markedsverdi og formuesverdi kan beregnes. Formuesverdien vil senere automatisk justeres i takt med prisutviklingen på boliger og beregnet formuesverdi vil fremgå av forhåndsutfylt skattemelding.

Formuesverdien for boligeiendommer for inntektsåret 2019 skal ikke overstige 30 % av dokumentert markedsverdi for primærbolig (der man bor fast). Formuesverdien for sekundærboliger (øvrig bruk av eiendommen, f.eks. fritidsbolig, pendlerbolig, utleieobjekt) skal for inntektsåret 2020 ikke overstige dokumentert markedsverdi. For nærmere opplysninger om formuesverdi kontakt skatteetaten.

Eiendomsskatt

Skattesatsen settes til 2,1 promille for boliger (er inklusiv i borettslagets oppgitte fellesutgifter)

Det innføres ikke bunnfradrag for boenheter i boliger i 2022. I henhold til eiendomsskattelovens § 8 A-2, gis bolig- og fritidseiendom en obligatorisk reduksjonsfaktor på 30 prosent.

Omkostninger

1)⊕Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomteknad. Avgiftsgrunnlaget utgjør kr 375.000,- pr. bolig og andel dokumentavgift utgjør således kr 9370,- pr. bolig. Det tas forbehold om aksept av avgiftsgrunnlaget fra tinglysingsmyndighetene.

2)⊕Tinglysingsgebyr for skjøte kr 500,-.

3)⊕Tinglysingsgebyr for kjøpers eventuelle pantedokumenter med attest, kr 500,- pr. stk.

4)⊕Total kjøpesum for hver bolig inkl. omkostninger fremkommer av prislisten.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen betales som følger:

Kjøpesummen samt omkostninger og evt. tilvalg-/endringsbestillinger betales uoppfordret og må være disponibel på meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtagelse.

Innbetalt beløp sikres på meglers klientkonto eller mot bankgaranti. Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kontraktssummen eller tilvals-/endringsbestillinger før selger har stilt sikkerhet, jf. Bustadoppføringsloven § 12.

Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøtet er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti iht. Bustadoppføringsloven § 47.

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

Annen viktig informasjon

Eier

Romstølen Park 2 AS

Vedtekter/Husordensregler

Det er utarbeidet forslag til vedtekter for sameiet og som følger vedlagt i salgsoppgaven. Vedtektene fastsettes av sameiet på sameiermøtet. Det anbefales å delta på sameiemøtene.

Fremdriftsplan og ferdigstillelse

Bygging av prosjektet starter ved 50 prosent av total salgsverdi solgte boliger.

Vi tar forbehold om byggelån.

Eiendommen antas å være klar for overtagelse ca 16 mnd etter oppstart. Selger skal samtidig med varsel om oppstart også varsle om en bindende tremåneders periode for overtagelse. Nærmere informasjon om endelig ferdigstillelsesdato vil bli opplyst med ca. 10 ukers skriftlig varsel.

Eventuell forsinkelse i forhold til varslet tremåneders periode for overtagelse samt endelig overtagelsesdato vil kunne gi kjøper krav på dagmulkt iht. bustadoppføringslovens regler. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse gir normalt ikke krav på dagmulkt.

Ved overtagelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, se eget punkt om ferdigattest.

Forbehold fra utbygger

Det tas følgende forbehold vedr. igangsettelse av byggearbeidene:

Dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene, kan selger kansellere inngått kjøpekontrakt uten kostand. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få bolig- eller byggelån, at selger ikke får åpnet byggelånet, at ikke 11 av boligene er solgt innenfor den gitte frist, uforutsette offentlige krav eller at offentlige tillatelser, herunder rammetillatelse/igangsettelsestillatelse, ikke gis.

Nevnte forhold er ikke uttømmende opplistet, men er eksempler på forhold som kan medføre at byggearbeidene ikke iverksettes.

Siste frist for selger å kansellere kjøpekontrakten/midlertidig avtale er 31.12.24

Selger skal senest denne dato gi kjøper skriftlig begrunnelse for kanselleringen, eller skriftlig beskjed om oppstart av byggearbeidene. Kjøper kan ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen.

Selger forbeholder seg retten til å endre prisene for usolgte enheter uten forutgående varsel. Prislisten kan derfor bli erstattet av en senere utgave.

Leiligheten(e) selges på prosjekteringsstadiet, og selger forbeholder seg derfor retten til uten forutgående varsel å gjøre mindre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige for gjennomføringen av prosjektet.

Vindusplasseringen i den enkelte bolig kan avvike noe fra tegninger og skisser i salgsmaterialet.

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

I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.

Ovennevnte endringer/avvik gir ikke kjøper rett til prisavslag, erstatning eller heving.

Det gjøres oppmerksom på at tegninger, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven kun er av illustrativ karakter og kan inneholde innredning og tilbehør mv. som ikke inngår i avtalen.

Opplysninger gitt i leveransebeskrivelsen er gjeldende. Ved dissens mellom opplysninger gitt på tegninger og/ eller illustrasjoner og leveransebeskrivelsen og meglers nøkkelinformasjon, er det leveransebeskrivelse og nøkkelinformasjonen som er gjeldende.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter, og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer m.v. som ikke inngår i leveransen. Stiplede løsninger/ innredninger leveres ikke. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme.

Salgsbetingelser og kjøpstilbud

Eiendommen(e) selges til fastpris og etter første-mann-til-mølla-prinsippet. Selger forbeholder seg likevel retten til fritt å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt kjøpskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Kjøpsskjema må inngis skriftlig. I tillegg må det være signert og legitimasjon må være fremlagt. Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før kjøpsskjema inngis.

Ved kjøp må det fremlegges finansieringsbekreftelse.

Salg av kontraktsposisjoner

Det gjøres spesielt oppmerksom på det ikke er anledning til å erverve mer enn to boligseksjoner i samme sameie jmf. eierseksjoneloven § 23. Bestemmelsen gjelder både fysiske og juridiske personer.

Forbrukerinformasjon om budgivning er beskrevet i vårt budskjema som følger vedlagt i denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser må inngis skriftlig. I tillegg må budet være signert og legitimasjon må være fremlagt. Eventuelle forhøyelser eller endringer på budet kan skje pr. sms eller på e-post.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger av kontraktsposisjonen må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor være gyldig i minimum 30 minutter. Vi gjør oppmerksom på at bud uansett ikke kan settes med kortere frist enn kl. 12.00 etter siste annonserte visning.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger av kontraktsposisjonen få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kjøper plikter å ha gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon før bud inngis. Fullstendig salgsinformasjon utgjør salgsoppgave del 1 og del 2.

Organisasjonsform

Eierseksjon

Tilvalg og endringer

Iht. bustadoppføringsloven § 9 har kjøper mulighet til å gjøre enkelte tilvalg og endringer avhengig av hvor langt man ha kommet i byggeprosessen. Det er en forutsetning at tilvalget/endringen står i sammenheng med den avtalte leveransen og at den ikke skiller seg vesentlig fra det som opprinnelig er avtalt. Kjøper kan ikke kreve tilvalg og/eller endringer som medfører større ulempe for selger enn den interessen kjøper har av å kreve tilvalget/endringen. Ulempen som tilvalg medfører for selger øker i samsvar med at prosjektet ferdigstilles.

Tilvalg- og endringsbestillinger vil kunne gi selger rett til tilleggsfrist i forbindelse med avtalt overtakelse. I slike tilfeller vil ikke kjøper ha rett til dagmulkt fra opprinnelig avtalt overtakelsetidspunkt.

Det må påregnes ekstra kostnad for tilvalg- og endringsbestillinger.

Selger utarbeider tilvalgs- og endringsliste hvor valgmulighetene for tilvalgsbestillinger og endringer fremkommer. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger gjøres gjennom skriftlig avtale med selger og må være selger i hende senest innen de tidsfrister som fastsettes av selger.

Det kan maksimalt gjøres tilvalg- og endringsbestillinger for 15 % av kjøpesummen.

Alle tilvalgs- og endringsbestillinger skal gjøres opp til meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder fullmektiger. Dette innebærer bla. å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon eller på annen godkjent måte, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres, kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Hvis kjøper ikke bidrar til gjennomføring av kundekontrollen og dette fører til at transaksjonen blir forsinket eller ikke kan gjennomføres, vil dette ansees som mislighold av avtalen og gi selger rettigheter etter avhendingslova kapittel 5. I tilfeller der selger ikke bidrar til gjennomføring av løpende kundekontroll underveis i oppdraget, er det selger som misligholder sine forpliktelser etter avtalen og gi kjøper rettigheter etter avhendingslovens kapittel 4.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller eiendomsmeglingsforetaket kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Megler har plikt til å melde fra til Økokrim om eiendomshandler som fremstår som mistenkelige. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles.

Lovanvendelse

Boligene selges til forbrukere i henhold til bustadoppføringslova. Boligene selges til næringsdrivende/profesjonelle i henhold til avhendingslova. Etter at boligene er ferdigstilte selges boligene etter avhendingslova til både forbrukere og næringsdrivende/profesjonelle.

For kjøp som følger bustadoppføringsloven gjelder bl.a. følgende :

Som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser stiller selger en garanti på 3% av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5% og står i 5 år etter overtakelsen.

I tillegg plikter selger å stille bankgaranti for beløp kjøper innbetaler før overtagelse dersom disse skal stilles til selgers disposisjon før overskjøting.

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

Dersom det foreligger en mangel i henhold loven, kan kjøperen holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Lovene kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no

Rett til fritt å velge megler

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

Meglernes vederlag

Selgers/oppdragsgivers vederlag pr enhet til megler er avtalt til:

Vederlag: 43750,-

Oppgjør kr 5.900,-

Oppslag eiendomsregister kr 1.000,-

Opplysninger om oppdraget

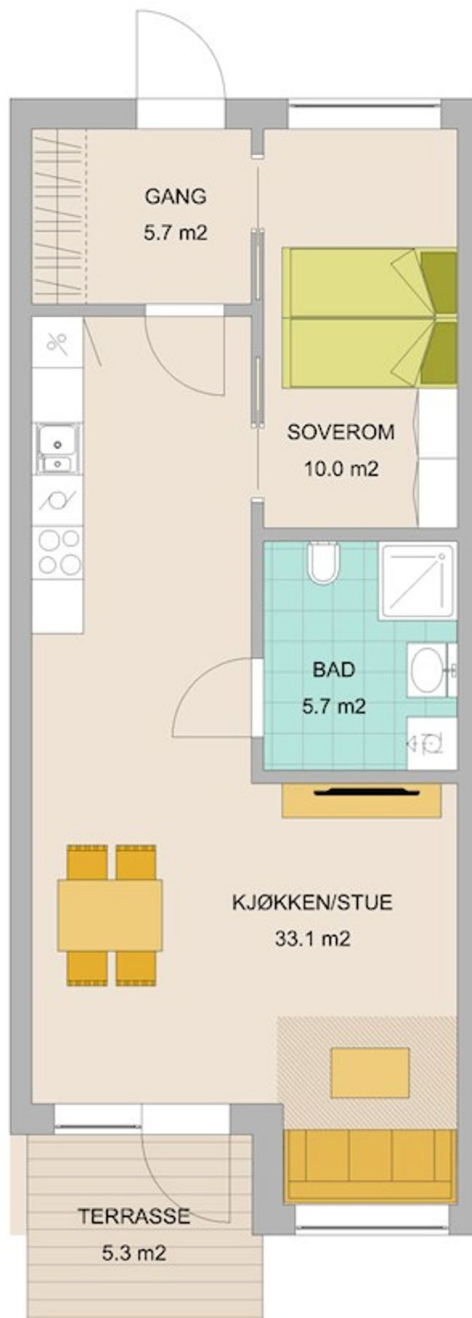
Eiendomsmegler Krogsveen AS, avd. Kristiansand

NO 950 007 613 MVA

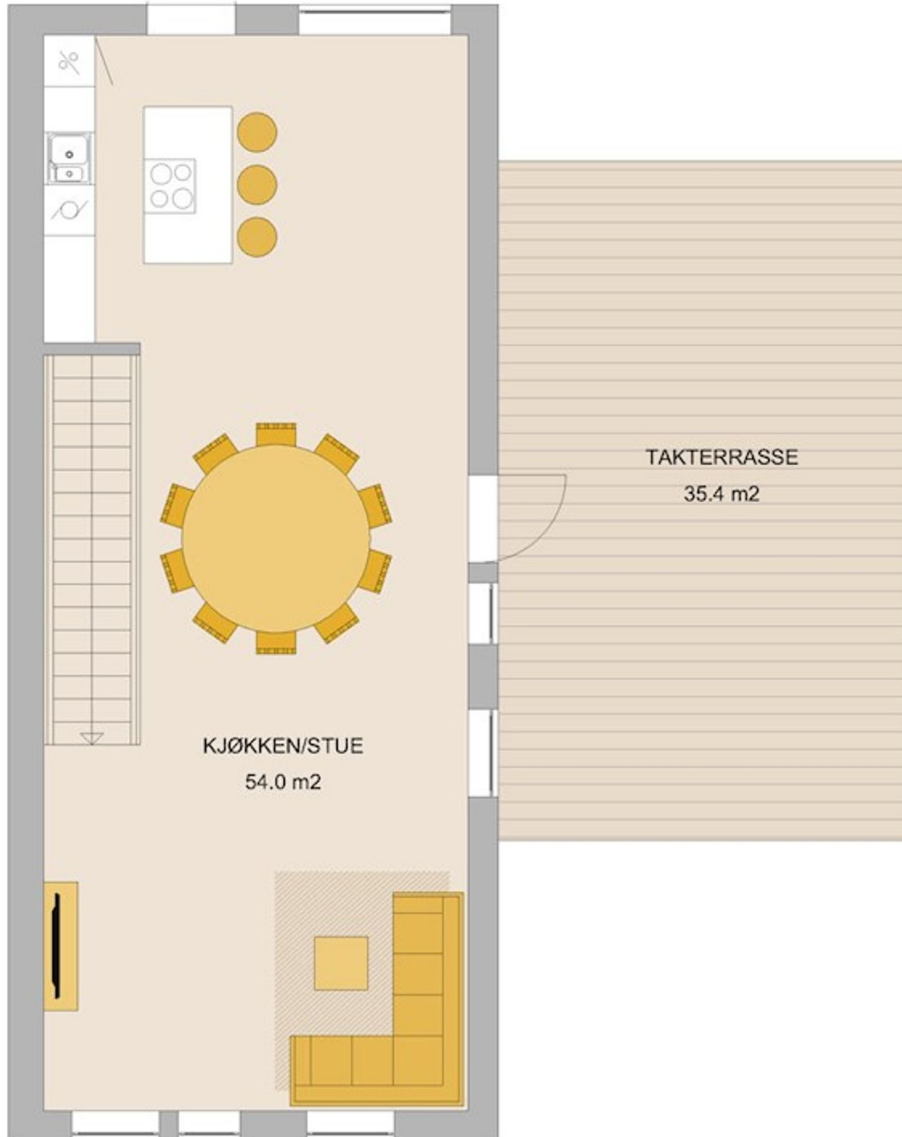
Oppdragets KR-kode KR31.20506

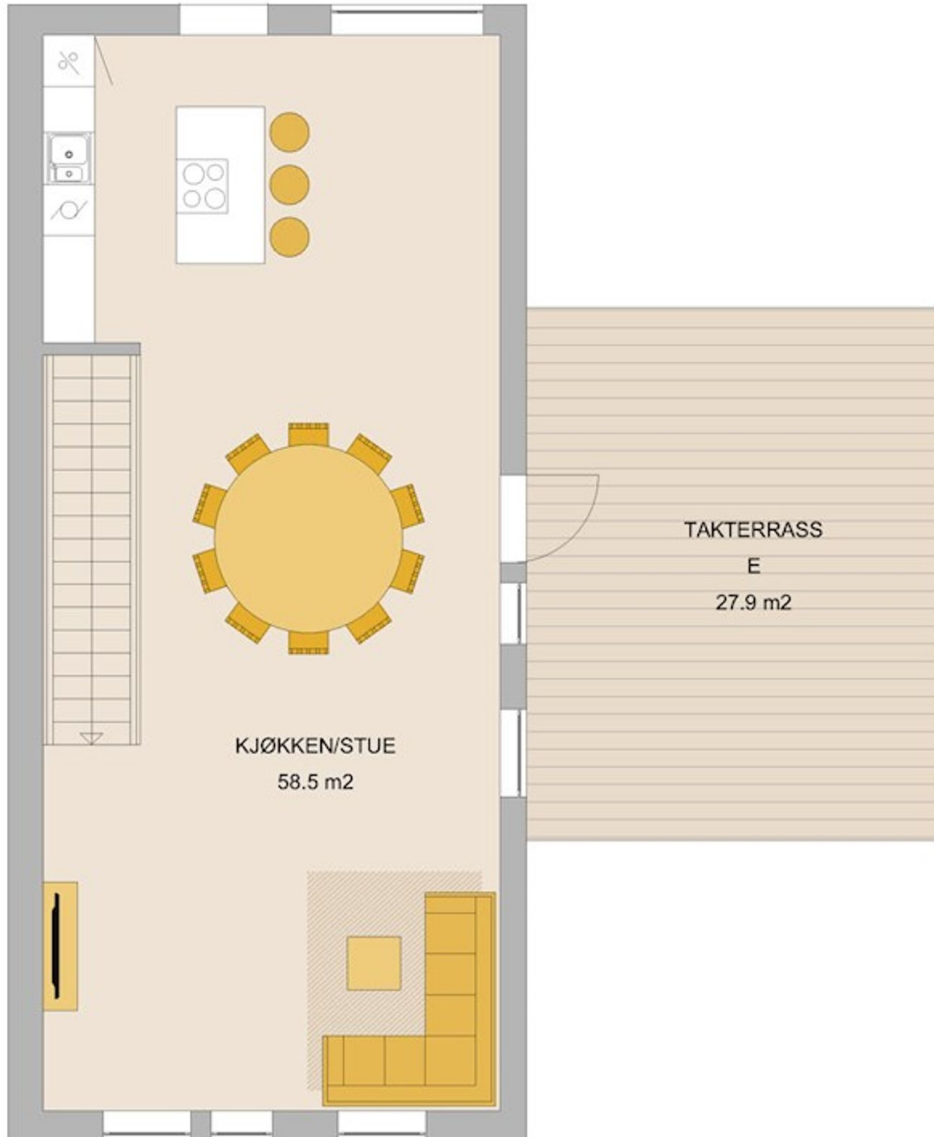
Dato

Sist oppdatert: 26. mars 2024 kl. 08:55











Vi vet hvem som er på jakt etter din bolig!

Vi finner de kjøperne som ønsker boligen din like mye som deg. Derfor har vi boligsøkerregisteret vårt. Fordi riktige kjøpere gir høyere pris. Sjekk hvor mange relevante kjøpere vi har til din bolig på krogsveen.no

Boligsalg gjort enkelt



Hvor deilig er det ikke at noen andre får boligen til å skinne før visning?

Selger eller kjøper du bolig hos oss slipper du å ordne med oppussing, vasking, lagring, flytting og transport. Vi fikser alt! Og du betaler ingenting før boligen er solgt. Med vår flyttehjelp forholder du deg til én kontaktperson, og vi kvalitetssikrer alle leverandørene våre slik at du slipper å bekymre deg for at jobben skal bli gjort skikkelig.

Snakk med megler eller les mer på krogsveen.no

Flytt uten stress

Krogsveen Boligutleie

Vurderer du å kjøpe bolig for å leie ut?

Krogsveen Boligutleie har lang erfaring med utleie av boliger og kan bistå med hele prosessen fra start til mål. Du kan være trygg på at vi finner en ansvarlig leietaker og at leieforholdet følges opp på en profesjonell måte hele veien.

Se krogsveen.no/utleie eller ta kontakt med megler for mer informasjon og et uforpliktende pristilbud.



Krogsveen | Boligutleie



Velkommen til en enklere boligreise

Snakk med en av våre meglere når du er på boligjakt. La oss hjelpe deg med å finne, kjøpe, flytte og vaske. Så bare spør og grav, vi er her for å gjøre det enklere og tryggere å kjøpe bolig.

