

KJØPEKONTRAKT
Eierseksjon under oppføring

Oppdrag: <>
Formidling: <>

Mellom:	VEIDEKKE EIENDOM AS	org.nr.	936 948 348
	Postboks 507 Skøyen		
	0214 Oslo	tlf	21 05 50 00

heretter kalt Selger, og

fnr <fødselsdato kjøper1>
fnr

Adresse: <gateadresse kjøper1> tlf: <kjøpertlf>

heretter kalt Kjøper,

Selger og Kjøper har i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1.0 EIENDOMMEN OG SELGERS GENERELLE FORBEHOLD

1.1 Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon under oppføring (heretter kalt Boligen) i prosjektet Konfektfabrikken, byggetrinn 2 på gnr. 227, bnr. 185 i Oslo kommune. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet **inkl bruksrett til 1 biloppstillingsplass i garasjekjeller, fordelt av selger..**

Boligen er på selveiet grunn.

Kjøper er gjort uttrykkelig oppmerksom på at det for slik evt parkeringsplass ikke kan forventes at bruksretten til parkeringsplass eller noen eierrett til den kan sikres tinglysningsmessig. Bruksretten vil da fremgå av vedtektene og/eller annen dokumentasjon for bruksrett til kjøpt parkeringsplass i garasjeanlegg samt til sportsbod. Parkeringsplassen følger leiligheten, og kan ikke selges separat.

1.2 Eiendommen, hvor Boligen har sin adresse, vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Selger avgjør hvordan oppdeling og seksjonering skal skje. Det tas forbehold om tomtens størrelse, endelige grenser og utformingen av begjæring om seksjonering. Tomtens beliggenhet og omtrentlige grenser fremgår av vedleggene til denne kontrakt.

Det vil bli utarbeidet vedtekter for hvert boligsameie og for anleggseiendommen (garasjeanlegget) og for Huseierforeningen. Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtekter. Disponeringen av fellesareal vil foregå etter eierseksjonslovens og vedtektenes bestemmelser.

1.3 Det følger med bruksrett til en bod, og selger foretar bodfordelingen.

1.4 Byggetiden for 1. byggetrinn er beregnet til ca 17 måneder fra byggestart.

Basert på oppstart med grunnarbeider i september, gir foreløpige indikative tidsplan en stipulert ferdigstillelse/overtakelse til januar 2013.

1.5 Fra utbyggerside vil det kunne legges opp til at hvert av de fremtidige byggetrinn organiseres som egne sameier eller borettslag der dette er hensiktsmessig. Beboerne i de enkelte sameiene/borettslagene vil få bruksrett til prosjektets utomhus fellesareal. Det etableres forpliktende felles samarbeidsavtaler mellom alle de enkelte sameier/borettslag, for å ivareta felles drift og vedlikehold i så vel utbyggingsfase og når hele utbyggingsprosjektet er ferdigstilt. Det foreløpige utkast kan fås utlevert ved henvendelse til megler, men det vil kunne bli gjort mindre endringer i utkastet før overtagelse.

Under en del av bebyggelsen samt utomhusarealet vil det bli bygget et større underjordisk garasjeanlegg. 70 av parkeringsplassene anlegget vil sannsynligvis bli solgt til og reservert for naboeiendommen tilhørende Kraft Food (Freia), mens de øvrige plasser søkes solgt til kjøperne i Konfektfabrikkens byggetrinn. Garasjeanlegget vil bli søkt utskilt som egen anleggseiendom eller søkt gjort til en eller flere seksjoner av Konfektfabrikkens byggetrinn. Den forpliktende felles samarbeidsavtale mellom alle de enkelte sameier/borettslag vil sannsynligvis også omfatte eventuell egen garasjeanleggseiendom. Det etableres forpliktende felles samarbeidsavtaler mellom alle de enkelte sameier/borettslag, for å ivareta felles drift og vedlikehold av parkeringsanlegget i så vel utbyggingsfase og når hele utbyggingsprosjektet er ferdigstilt.

2.0 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

2.1 Kjøpesummen er avtalt til kr <kjøpesum>,- kroner ***00/100 00/100 eks/inkl. biloppstillingsplass. Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for regulering. I tillegg til kjøpesummen betaler Kjøper de omkostninger som følger av pkt. 2.2 nedenfor.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. slik det fremkommer i prospektet.

2.2 Kjøpesummen med omkostninger innbetales uoppfordret til megler slik:

1. Forskudd ved kontraktsunderskrift (10 % av kjøpesum)	kr.	
2. Hovedoppgjør ved overtagelse	kr.	
4. Dok.avgift til staten (2,5% av tomteverdi) ved overtagelse	kr.	16.300,-
5. Tilknytningsavgift for kabel-tv/bredbånd	kr.	5.000,-
6. Etablering av sameie	kr.	4.500,-
7. Tinglysningsgebyr pr panterettsdokument ved overtagelse	kr.	2.107,-
8. Tinglysningsgebyr skjøte ved overtagelse	kr.	1.548,-
<u>Til sammen</u>	<u>kr.</u>	

I tillegg kommer tinglysningsgebyr for ytterligere panterettsdokument(er) kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Gebyret betales til megler samtidig med hovedoppgjøret.

I forbindelse med overtagelse av leiligheten, vil forretningsfører på vegne av sameiet kreve inn et engangsbeløp tilsvarende 2 mnd. løpende fellesutgifter for å sikre selskapets driftskapital.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene før overtagelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet Kjøper. Tilsvarende vil kjøper få refundert gebyrer/avgifter hvis nedsettelse.

2.3 Vederlaget i punkt 2.2 er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider og tilvalg som Kjøper bestiller. Eventuelle endrings-/tilleggsarbeider og tilvalg vil bli fakturert fra Selger eller den Selger oppnevner og oppgjøret betales til meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen.

3.0 OPPGJØR, SKJØTE

3.1 Kjøperen betaler alle terminer av kjøpesummen (inkl. gebyr/omkostninger og eventuelle morarenter) til meglers klientbankkonto nr 5010.07.48743 slik at oppgjøret er valutert meglers klientbankkonto innen forfall. Alle innbetalinger merkes med oppdragsnummer < >. Kjøper er ansvarlig for at megler får tilsendt kopi av Kjøpers kvittering for innbetaling, og at slik kvittering er megler i hende innen hver enkelt termins forfall.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før beløpet er valutert meglers klientbankkonto.

Når selger stiller forskuddsgaranti (§47), vil Kjøper ikke lenger ha fri råderett over Kjøpesum eller del av den som er betalt til meglers klientbankkonto. Dette innebærer at Kjøper fraskriver seg retten til å kreve at megler tilbakebetaler innbetalt(e) beløp eller noen del av innbetalt(e) beløp.

3.2 Megler gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for selgers regning.

3.3 Dersom deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- og tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp. Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten. Selger tar forbehold om hevning ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

3.4 Selger vil utstede og tinglyse et pantedokument med tinglysingsperre til megler tilsvarende stipulert kjøpesum for hele prosjektet. Tinglysningsgebyret for tinglysingsperren belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet når skjøtet er tinglyst.

3.5 Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved denne kontrakts inngåelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtagelse og fullt oppgjør har funnet sted til meglers konto. Partenes underskrift av denne kjøpekontrakt innebærer at megleren har partenes fullmakt til å skrive inn seksjonsnummer når seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

Tinglysning av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysning og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.

3.6 Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til denne kjøpekontrakt. Kjøper aksepterer at det vil bli tinglyst en 1. prioritets panterett til sikkerhet for sameiet.

Servitutter tinglyst i eiendommen på tidspunktet for denne kjøpekontrakts inngåelse kan ikke forventes å bli slettet. Myndighetspålagte erklæringer relatert til utbyggingen, og erklæringer om bebyggelsen og/eller infrastruktur til denne som kommunen og/eller andre måtte ønske tinglyst i eiendommen aksepterer Kjøper tinglyst.

I anledning gitt Rammetillatelse foreligger det et krav at det tinglyses erklæring som tilkjenne gir barnehagens bruksadgang til gårdsrommet.

Det foreligger heftelser på eiendommen som er/vil bli tinglyst og som følger med eiendommen og som kjøper aksepterer.

- bruksrett for rettighetshaver gnr. 227, bnr. 478 og 494 til 70 parkeringsplasser
- diverse tingl. servitutter som fremgår av vedlagte pantattest

3.7 *Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte Boligen.*

4.0 GARANTISTILLELSE

4.1 *Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfylning av avtalen i samsvar med Bustadoppføringsloven § 12. I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 2 % av kjøpesummen. Fra overtagelse økes garantien til 3 % av kjøpesummen og gjelder inntil to år etter overtagelsestidspunktet. Garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti til kjøperne i sameiet. Garantien(e) skal utstedes direkte til Kjøper eller kjøperne sammen innen bindende kontraktsinngåelse. Originalen overleveres megler og kopi sendes Kjøper. Stilles garantien i form av samlegaranti, har kjøperne hver sin andel i samlegarantien i forhold til kjøpesummen.*

4.2 *Etter ferdigstillelse vil original samlegaranti bli oversendt representant for sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.*

4.3 *Garantitiden som er omtalt i pkt 4.1, utløper 2 år etter overtagelse dersom krav i henhold til garantien ikke er reist innen denne perioden. Eventuelle krav i henhold til garantien må meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller. Ved utløpet av 2-årsperioden kan Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler, eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.*

4.4 *Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse, samt innbetalinger for avtalte tilleggs- og endringsarbeider, vil bli innsatt på meglers klientkonto. Beløpet vil bli utbetalt til Selger hvis Selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti ihht. Bustadoppføringslovens § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke fremlegges vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått hjemmel til seksjonen. Renter på klientkonto tilfaller kjøper frem til § 47 garanti er utstedt, eller skjøte er tinglyst. Etter dette tidspunkt vil rentene tilfalle selger.*

5.0 AVTALENS OMFANG – KONTRAKTSDOKUMENTER

5.1 *Avtalens omfang fremgår av herværende kontrakt med vedlegg og salgsprospektet. Forøvrig reguleres avtalen av Bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nr 43 med de plikter og rettigheter for partene som der beskrives.*

5.2 *Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.*

- 5.3 *Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, m.v. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger Boligen.*

Selger tar forbehold om mindre endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

Selger tar videre forbehold om mindre endringer av utomhusanlegg og fellesareal. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer av leveransen. Eventuelle endringer skal ikke forringe den generelle standard. Mindre endringer og arealavvik i forbindelse med nærmere detaljering av prosjektet samt gjennomføring av byggesaken må påregnes.

Ingen av de mindre endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir Kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag.

- 5.4 *Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. buofl. § 7, i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.*

Teknisk beskrivelse utarbeidet av Selger og som følger som vedlegg til denne kontrakt, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Tekniske innretninger og annet løse som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke.

6.0 ENDRINGER – TILLEGGSARBEIDER

- 6.1 *Kjøper gjøres oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter avtaleinngåelse, utover de valg som vil fremgå av utbyggers tilvalgsliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for Kjøper.*

- 6.2 *Kjøper kan kun kreve endringer og tillegg som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra den kontraktsfestede ytelse. Videre kan endringer eller tillegg som innebærer en ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tillegget, ikke kreves.*

- 6.3 *Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene jf. Bustadoppføringslovens § 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslovens § 44.*

- 6.4 *Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling skal Selger eller den han oppnevner opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for Selger. Avtalen skal underskrives av begge parter.*

- 6.5 *Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 % jf. Bustadoppføringslovens § 9.*

6.6 *Endrings-/tilleggsarbeider faktureres av Selger eller den han oppnevner og betales direkte til meglers klientkonto innen den betalingsfrist som er angitt på fakturaen, dog senest 1 måned før varslet overtagelse. Ved for sen betaling påløper lovens forsinkelsesrente. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings-/tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper senest 2 virkedager før overtagelse, har ikke Kjøperen rett til å flytte inn i boligen før fakturaene, med eventuelt tillegg av renter, er betalt og valutert på meglers klientkonto.*

7.0 FERDIGSTILLELSE – OVERTAGELSE

7.1 *I henhold til foreløpig indikative tidsplan stipuleres innflytting til ca 17 mnd fra igangsettingstillatelse er gitt.*

7.2 *Selgeren skal gi Kjøperen melding senest 6 uker før ferdigstillelse. Selger kan kreve at overtagelse skjer tidligere enn forventet. Dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selgeren blir forsinket med sin utførelse, skal Selgeren innen rimelig tid varsle Kjøperen.*

7.3 *Selger skal innkalle til ferdigbefaring i samsvar med Bustadoppføringslovens § 15. Ca 2-4 uker før overtagelse skal Kjøper og Selger, etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre befaring hvor evt. gjenstående arbeider og evt. feil og mangler protokollføres.*

7.4 *Ved overtagelsesforretningen skal det føres ny protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Boligen leveres i byggerengjort stand.*

7.5 *Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos. Dersom det er vesentlige feil eller mangler i boligen slik at partene er enige om at overtagelse ikke kan finne sted, forblir kjøpers innbetalte beløp på meglers klientkonto. Kjøper godskrives renter på klientkonto for disse innbetalinger frem til skjøte er tinglyst, alternativt § 47 garanti for hele kjøpesummen er utstedt.*

7.6 *Fra overtagelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpne utgifter samt oppbærer eventuelle inntekter. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken.*

7.8 *Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt. Kjøper har tilbakehold/deponeringsrett i henhold til Bustadoppføringslovens bestemmelser dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen og det foreligger skriftlig avtale om dette. Slik avtale må gjøres i protokollen ved overtagelse og skal inneholde bestemmelser om størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes og hvorledes beløpet skal disponeres.*

Når eiendommen er overskjøtet eller det er stilt forskuddsgaranti (§47) for hele kjøpesummen, bortfaller Kjøpers instruksjonsrett over kjøpesummen og oppgjør til selger skal finne sted. Kjøper har dermed ikke tilbakehold/deponeringsrett i det innbetalte beløp for eventuelle feil/mangler som oppdages. Dersom sluttoppgjør skal skje mot § 47 garanti, og kjøpers bank forutsetter at samtykke til dette må gis for det lånefinansierte beløp, skal slikt samtykke innhentes.

7.9 *Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan.*

7.10 *Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.*

7.11 Dersom det er feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi jf. Bustadoppføringslovens §§ 32 og 33.

7.12 Ferdigbefaring av fellesarealer gjennomføres med sameiets styre etter Selgers innkalling til ferdigbefaring. Ved ferdigbefaringen for fellesarealene for boligsameiet skal det føres protokoll over eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Ferdigbefaringen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, eks. manglende ferdigstilling av utomhusarbeider grunnet årstid, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele bygget kan brukes av kjøperne.

Dersom det gjenstår arbeider på fellesarealer ved overtagelsesforretning av den første boligen, utpeker megler en takstmann som på sameiets (alle boligkjøpernes) vegne fastsetter et beløp som tjener som sikkerhet for alle boligene. Beløpet holdes tilbake på meglers klientkonto inntil ferdigbefaring er avholdt med sameiets styre. Partene kan da frigi beløpet overfor selger, evt. fastsetter partene et beløp som fortsatt skal holdes tilbake på meglers klientkonto. Stiller selger fullførelsesgaranti kan hele kjøpesummen utbetales selger.

For områder som ligger utenfor eiendomsgrensen til eiendommen hvor Kjøpers Bolig befinner seg, kan Kjøper ikke holde tilbake penger for manglende ferdigstilling eller påvirke utformingen. Dette gjelder for eksempel anleggseiendommen og felles parkområde for hele prosjektet.

Sameiet vil få rettigheter til bruk, samt vedlikeholds- og driftsutgifter for fellesarealer på lik linje med de øvrige byggetrinnene på Konfektfabrikken. Organiseringen og tidspunktet for ferdigstillingen av fellesarealer er ikke bestemt ved denne kontrakts inngåelse, men sameiet vil ikke kunne motsette seg den organisering som Selger bestemmer, herunder eierandeler i arealet. Sameiet vil kunne få vedlikeholds- og driftsutgifter umiddelbart etter at deler av fellesarealet er ferdigstilt. En eventuell overdragelse av arealene vil først skje på et senere tidspunkt når Selger har bestemt organiseringen.

8.0 1 ÅRS-BEFARING OG REKLAMASJONSRETT

8.1 Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtagelsesforretningen. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

8.2 Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger og så snart som mulig etter at mangelen er oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen av boligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

8.3 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligkomplekset, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

8.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

- a) Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtagelsen til ettårsbefaringen.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.

- c) *Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.*
- d) *Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.*

9.0 RISIKO – FORSIKRING

- 9.1 *Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 7. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.*
- 9.2 *Selger holder Boligen forsikret til sameiet har etablert egen forsikring, dog ikke lenger enn 2 uker etter ferdigbefaring for sameiets innvendige fellesarealer er gjennomført. Kostnader med forsikring går over på sameiet fra overtagelse.*
- 9.3 *Kjøper må tegne innboforsikring fra overtagelsesdato.*

10.0 SAMEIET

- 10.1 *Ved ervervet av Boligen blir Kjøper i henhold til Eierseksjonsloven sameier i eierseksjonssameiet. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter samt å betale sin andel av sameiets samlede drifts og vedlikeholdsutgifter/kostnader (fellesutgifter/felleskostnader). Kjøper av bruksrett til parkeringsplass betaler i tillegg sin andel av de samlede drifts og vedlikeholdsutgiftene/kostnadene relatert til parkeringsplassen.*
- 10.2 *Kjøper er kjent med at sameiets felleutgifter/kostnader først vil bli endelig fastsatt ved stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. I den grad selger har gitt opplysninger om nivået på fellesutgifter/kostnader, må dette anses som uforpliktende beregninger fra selgers side.*
- 10.3 *Selger har inngått avtale med Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører for de 2 første hele driftsår for sameiet/sameiene. Selger har videre rett, men ikke plikt til å velge strømleverandør og system for leveranse av strømmen.*
- 10.4 *Selger har rett, men ikke plikt til å inngå leveringsavtale med tele, data og signaloperatør for de første 5 hele driftsår for sameiet.*
- 10.5 *Kjøper er kjent med at sameiet forbeholder seg 1. prioritets panterett for 1 G (G = Folketrygdens grunnbeløp) i Boligen, som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Denne panterett følger av Eierseksjonsloven.*
- 10.6 *I forkant av overlevering/ferdigstillelse skal det innkalles til et konstituerende sameiermøte der det velges et interimsstyre som kan representere sameiet.*

11.0 BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

- 11.1 *Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Selger.*

12.0 REGULERING, ANDRE FORHOLD MV.

- 12.1 *Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper er oppfordret til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området.*

- 12.2 *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 arkitektonisk 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, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, da målestokkavvik vil forekomme ved trykking/kopiering.

13.0 FREMTIDIGE BYGGETRINN

- 13.1 *Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet.*

- 13.2 *Selger har rett til å avgjøre om eventuelt ytterligere planlagte byggetrinn skal gjennomføres. Dersom enkelte byggetrinn skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.*

- 13.3 *Kjøper plikter å gi den nødvendige medvirkning til at endrede planer kan gjennomføres, herunder medvirkning til eventuell deling og reseksjonering.*

14.0 AVBESTILLING. VIDERESALG AV SEKSJON

- 14.1 *Avbestillingsgebyr er satt til kr. 200 000 etter bustadoppføringslovens § 54 ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart og bekreftet igangsetting overfor kjøper.*

Ved avbestilling etter Selgers vedtagelse av byggestart reguleres erstatningen av bustadoppføringslovens § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra kjøpekontraktens inngåelse.

Det er ikke adgang til å avbestille Boligen etter at Selger har varslet overtagelse i henhold til punkt 7.2.

- 14.2 *Kjøper kan ikke uten Selgers skriftlige samtykke foreta videresalg av eiendommen før overtagelse. Dersom det gis samtykke til videresalg, vil Selger betinge seg et transportgebyr på kr. 25.000 for det merarbeid dette vil medføre. Melding om overdragelse som mottas etter 6 uker før meddelt overtagelse vil uansett ikke bli gjennomført og Boligen vil bli overført til opprinnelig Kjøper.*

Selv om Boligen med denne avtale er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig Kjøper for sine forpliktelser etter denne kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og Boligen er overlevert, kan Selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til denne kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig Kjøper.

15.0 MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse

gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

16.0 TVISTER

16.1 Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne kontrakt eller gjennomføringen av denne handel, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

16.2 En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

17.0 BILAG

17.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende bilag til kontrakten:

1. Kontraktstegning
2. Salgsprospekt, leveransebeskrivelse med vedlegg
3. Pantattest datert 19.03.2010
4. Reguleringsplan med reguleringskart
5. Utkast til vedtekter for eierseksjonssameie
6. Kart og arealbekreftelse

17.2 Denne kontrakt er utferdiget i 4 likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og to beror hos megler.

Sted _____, Dato _____

Sted _____, Dato _____

Som selger:

Som kjøper:

VEIDEKKE EIENDOM AS

v/ Tor Nordstrøm ihht. fullmakt