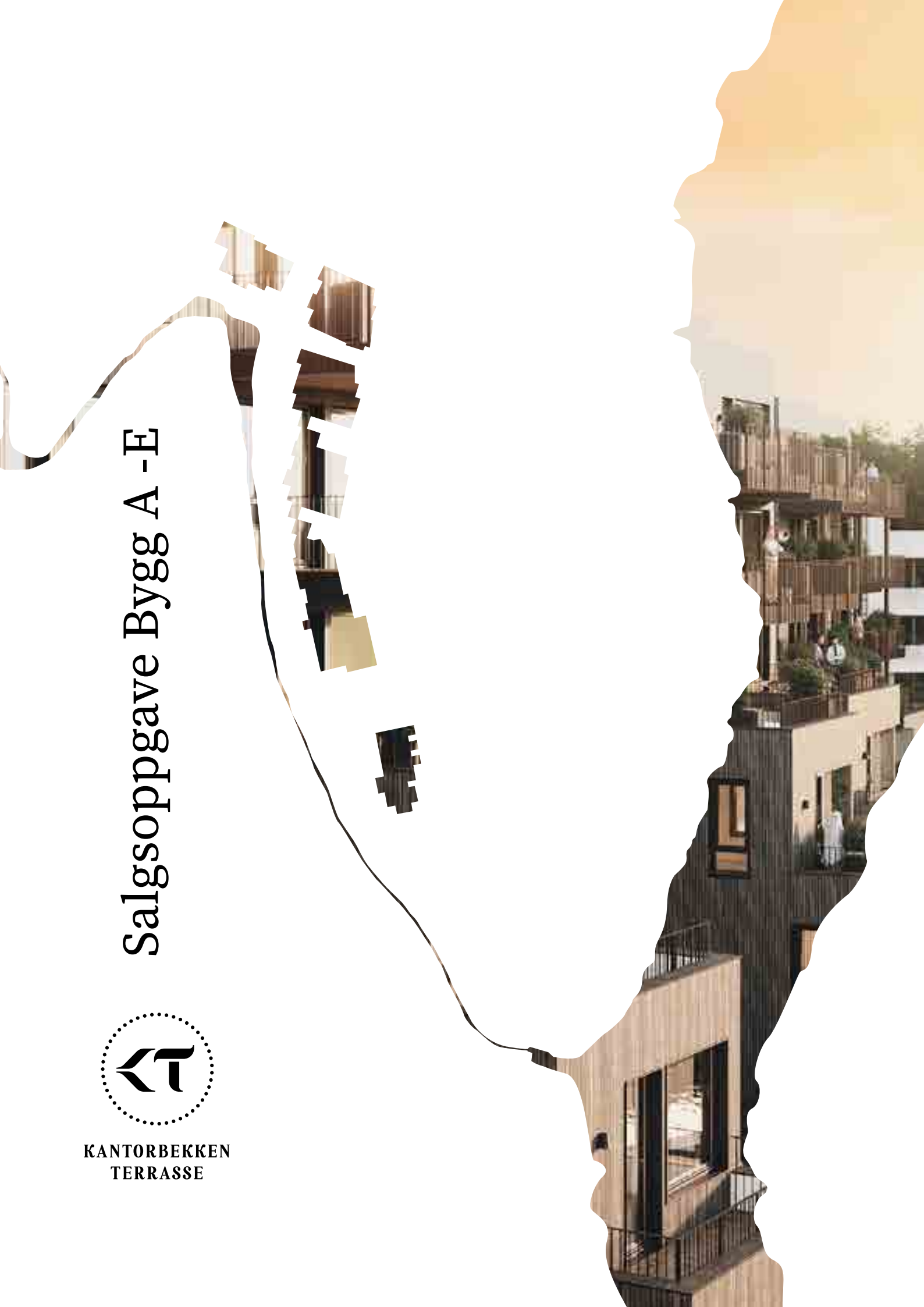


Salgsoppgave Bygg A -E



KANTORBEKKEN
TERRASSE



Salgsoppgave

ADRESSE OG MATRIKKELNUMMER
Kantorveien 6 – 14 og Kolbotnveien 43, 1410 Kolbotn. Endelig adresse tildeles senere. Gnr. 40, bnr. 326 og 439 i Nordre Follo kommune. Eiendommen bnr. 326 er en allerede sammenføydd eiendom, og vil senere bli seksjonert, og endelig matrikkelnummer tildeles senere.

TOMT OG GRUNNAREAL
Eiendommene til sammen har et areal på 10 028 kvm. Det tas forbehold om at tomteareal kan bli korrigert ifm. endelig oppdeling av eiendommen. Eiendommen vil bli bygget med seks bygninger. Bebyggelsen vil bestå av ca. 110 enheter, leiligheter og evt. rekkehusleiligheter (heretter kalt Leilighetene). Under bakkeplan vil det være garasjeanlegg med boder og parkeringsplasser.

PARKERINGSPLASSER / BODER
Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass med unntak av 4-romsleilighetene, der det medfølger 1 parkeringsplass. I underetasjen samt i bak-enforliggende rom i 1. etg. og 2. etg. vil det etableres boder, tekniske rom, sykkelparkering, sykkelverksted/smørebod mv. Det vil bli etablert ca. 90 p-plasser i underetasjen. Garasjeanlegget er planlagt som et fellesareal / en egen næringsseksjon i eiendommen (organisering er foreløpig ikke endelig avklart da eiendommen er under seksjonering). Selger forbeholder seg retten til å organisere garasjeanlegget på mest mulig hensiktsmessig måte.

Sportsboder medfølger til alle leiligheter og er planlagt å ligge i U. etg samt bakkant av 1. etg og 2. etg.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

TINGLYSTE SERVITUTTER (RETTIGHETER OG FORPLIKTELSE
Boligene vil overtas fri for økonomiske heftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet på 2 G. Sameiets panterett sikrer innenfor pålydende den enkelte sameiers oppfylling av felles forpliktelser.

Det er pr. dd. tinglyst flere bestemmelser på de enkelte eiendommene, så som bestemmelser om vann- og kloakkledninger, bestemmelser om veg, bestemmelse om deleforbud, bestemmelse om bebyggelse, bestemmelser om adkomstretter, bestemmelser om garasje/parkering osv. Selv om bestemmelsene er blitt overført til den sammenføyde eiendom vil disse bestemmelser i realiteten bli betydningsløse pga. endret regulering for området, ref Sentrumsplanen.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 40,

bnr. 326 og 439, samt de øvrige, opprinnelige eiendommene, finnes i sin helhet tilgjengelig hos megler.

UTINGLYSTE FORPLIKTELSE
Selger kan tinglyse nye, nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Videre kan eiendommen påheftes nye private og offentlige rådighetssinskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag / erstatning for tinglysninger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen

av prosjektet. Slike servitutter kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk, vann- og avløpsnett mm.

Leveransebeskrivelse

GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens viktigste bestanddeler og funksjoner. Det kan forekomme avvik mellom leveranse-beskrivelse og kontrakttegninger. I slike tilfeller vil leveranse-beskrivelsen være retningsgivende. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse. Dette kan være møblering, kjøkkenutforming, garderobeløsninger, fargevalg, dør og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, detaljer på fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc. Plassering av vinduer, og dører, samt form på disse kan avvike noe fra kontrakttegning og fasadetegninger i den enkelte leilighet, som følge av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Prosjektet bygges i henhold til tekniske forskrifter av 2017 (TEK17).

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 som avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad. (Bustadoppføringslova).

KONSTRUKSJON

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i prefabrikkert og plasstøpt betong. Generelt er det plasstøpte betongkonstruksjoner mot grunn, mens alle betongvegger inne i kjeller, samt over bakken er prefabrickerte. Utbygger står dog fritt til å utforme bæren-

de vegger i plasstøpt, stål eller prefabrikkert betong etter hva han finner formålstjenlig.

Fasadeveggene utføres i bindingsverk, isolert med mineralull. Utvendige fasader er planlagt med plate materiale av fibersement, kompositt, metall, treverk e.l

Balkongflater leveres i ubehandlet betong med eller uten tremmegulv i impregnert treverk. Disse er som en utvendig konstruksjon å anse og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten og i renner etter regnvær. Det kan forekomme drypp fra overliggende balkong eller svalgang, da balkonger og svalganger ikke utstyres med taknedløp. Det kan også bli aktuelt noen steder å levere nedløpsrør.

Innvendige vegger av stålstendere som kles med gipsplater. Det er enkelte vegger med overflate i betong, som for eksempel mot trappesjakter og mellom leiligheter, samt enkelte innvendige vegger mellom for eksempel stue og soverom.

Takkonstruksjon bygges av betong. Utvendig tak er flatt med innvendig nedløp.

STANDARD INNV. BEHANDLING

GULV:
Alle rom bortsett fra bad leveres med 12-14 mm hvit pigmentert 1-stavs eikeparkett som standard. Lister tilpasses type parkett i overgang mellom gulv og vegg.

VEGGER:
Innvendige vegger i leilighet leveres som hvitmalte.



Kantorbekken Terrasse

TAK, HIMLINGER:

Innvendig tak består generelt av sparklet og hvitmalt betongelementer med v-fuge i elementoverganger. Unntak er gang som får sparklete og malte nedforete gipsplater og bad som får hvitlakkerte stålplater for å skjule tekniske føringer. Enkelte tekniske inspeksjonsluker i nedforede tak og innkassing av bjelkeflens for konstruktivt stål kan forekomme i oppholdsrom. Takhøyde generelt blir ca. 2,5 meter. I rom med nedforet himling blir høyden ca. 2,2 meter.

Taket males i hvit farge. Der hvor det er betongtak blir det synlige V-fuger for ca. hver 1,2 meter.

Det leveres T-profil himling eller sparklet og malt betong i bod i leilighet.

INNKASSINGER

I tillegg til rom med nedforet himling nevnt i punktet over vil, det mellom enkelte rom være behov for å legge ventilasjons-kanaler og sprinklerrør. Disse legges i så fall i overgang mellom vegg og tak, på egnet sted, og blir kasset inn. Innkassinger overflatebehandles som overflaten i rommet forøvrig.

Høyden under innkassinger blir minimum ca. 2,2 meter.

Over overskap på kjøkken er det innkassing av ventilasjonsrør fra ventilator til aktuell ventilasjonssjakt. Dette utføres i hvit ferdig overflatebehandlet materiale fra kjøkkenleverandør.

UTSTYR

KJØKKEN

Kjøkkenleverandør er ikke endelig valgt, men det vil bli valgt en anerkjent leverandør som HTH, Sigdal eller tilsvarende. Kjøkkentypen under er angitt som referanse for type utseende og kvalitet.

Det leveres moderne kjøkkeninnredning av Type KP Mono type Glatt Hvit fra HTH med hvite glatte fronter med stålhåndtak: Det leveres med demping på dører og skuffer. Laminat 30 mm benkeplate i farge Surface 597 med nedfelt stålvaske med 1 kum og ettgreps blandebatteri. Eventuelt annen leverandør med tilsvarende eller likeverdige produkter kan bli valgt som leverandør.

Kjøkkeninnredningen leveres med hvite-

varepakke som kjøl/frys, oppvaskmaskin komfyr og platetopp. Det vil bli også bli mulighet for å bestille andre typer hvitevarer som tilvalg. Det leveres 25 Ampers strømuttak for induksjonstopp. Ventilator-hette av type volumhette medfølger i alle leiligheter.

1-2 benkelysarmaturer, avhengig av kjøkenløsning, monteres under overskap og styres med bryter på vegg.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning. Enkelte endringer i kjøkkenløsning kan komme i forbindelse med detaljprosjekteringen, dette gjelder spesielt plassering av hvitevarer og sjakt.

GARDEROBE

Det leveres ikke garderobeskap/dører på soverom og entre, men kan eventuelt leveres som tilvalg. Det gjelder også skyvedørs-garderober der det er avsatt plass. Avsatt plass til garderobe er angitt på kontraktstegning med stiptet strek. Viste skap på salgstegninger er kun ment som illustrasjon. Sprinkling i leiligheten tilpasses den viste plassering.

Der det eventuelt er bod angitt med skyvedører på tegning, leveres disse med hvite skyvedørs-garderobedører. Skyvedører leveres fra gulv til tak/skjørt. Det leveres ikke innredning.

Det leveres ikke garderobe i gang, men dette kan bestilles som tilvalg fra kjøkkenleverandør.

INNVEDIGE DØRER

De leveres hvite glatte dører, med vridere i stålutseende og med hvite karmer og gerikter. Geriktene gjæres og får synlige stiftehoder. Standard eiketerskel.

BAD/SANITÆR

Hovedsakelig leveres prefabrikkerte baderskabiner, men utbygger forbeholder seg retten til å bruke plassbygde bad dersom dette viser seg hensiktsmessig.

Mørkegrå keramiske fliser på gulv 10x10 cm. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Hvite matte keramiske fliser på vegg bad. Format 20 cm x 40 cm liggende. Selger forbeholder seg retten til å velge endelig farge og format.

Det er ingen garanti at fuger mellom gulv og vegg vil sammenfalle.

Veggmontert toalett. Dusjarmatur montert på vegg. Det leveres dusjhjørne/ dusjvegger i klart glass med profiler med forkrommet eller matt utseende.

Ett-greps blandebatteri på alle vasker. Servant med servantskap. Innfelt eller utenpåliggende speil over servant, med lys over. Det er avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel med ferdig opplegg for vann og avløpstilkobling. Det må benyttes kondensstørketrommel. Downlightbelysning i tak med dimmer. Alt sanitærutstyr blir levert i hvit utførelse.

Der hvor det er hensiktsmessig forbeholder selger seg retten til mindre korreksjoner på badets mål i forbindelse med å standardisere antall typer baderskabiner. Dette vil dog ikke gå på bekostning av funksjonalitet eller total størrelse på leiligheten.

Samleskap for vannrør plasseres på vegg eller i himling og samleskap for varmerør til gulv plasseres enten på vegg på bad eller på vegg i annet rom. Dette vil avhenge av planløsning og detaljprosjektering.

VINDUER/VINDUSDØRER

Hvite på innsiden. Vinduer med energiglass. Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse/balkong. Enkelte andre vinduer vil ha åpningsbare felt for vask.

Det gjøres oppmerksom på at nye, moderne vinduer, med høy isolasjonsevne kan dugge på utsiden i enkelte værtyper.

HOVEDINNGANGSDØR TIL LEILIGHET

Hovedinngangsdør er brann- og lydkvalifisert iht. forskriftene. Malt i hvit utførelse med sylinderlås og standard eiketerskel.

FOTLISTER/GERIKTER

I rom med eikeparkett leveres fotlister i eik tilsvarende behandling som parkett. Synlige skruer/stifter.

Overgang vegg/tak i hovedsak uten list. Der som et rom listes skal hele rommet ha lister i tilsvarende farge som himling.

Alle gerikter rundt vinduer og dører er ferdig malt fra fabrikk i hvit farge. Alt listverk er gjæret i hjørnene og har synlige stiftehoder.

DIVERSE UTSTYR

Røyk-/brannvarsler(-e) og pulverapparat i hver leilighet i henhold til gjeldende forskrifter.

TEKNISKE ANLEGG

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Luft blåses inn i stue og soverom og trekkes ut fra bad og kjøkken. Kjøkkenhetten har lys og eventuelt funksjoner for styring av avtrekk/ventilasjon. Ventilasjonsaggregatet er plassert sentralt enten på taket eller i underetasjen og regulerer kapasiteten automatisk når kjøkkenhetten er i bruk. Alle ventilasjonskanaler er skjult med unntak av eventuelle kanaler i bod. Nødvendige inspeksjonsluker i nedforede himlinger og kasser må påregnes.

ELEKTRISK

Leilighetene er godt utstyrt iht. NEK 400 gjeldende norm. Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Dette gjelder ikke på betongvegger, samt fremføringer til lyspunkt i tak og stikk under overskap på kjøkken og i den innvendige boden. For lyspunkt i himling leveres stikkontakt i overgang mellom tak og vegg med tilhørende bryter på vegg.

Alle rom får stikkontakter og lampepunkter som dekker et normalt behov. Det leveres 1-2 belysningsarmaturer type SlimLine under overskap på kjøkken som styres med bryter på vegg. Antall avhenger av kjøkenløsning. På badrom leveres det innfelt downlightsbelysning i tak med tilhørende dimmer og lyslist over speil. Det leveres dimmbar downlightsbelysning i gang.

Det leveres ikke stikkontakt i bod i kjeller.

Det leveres sikringsskap på vegg i leilighet. Plassering ikke avklart enda.

OPPVARMING

Vannbåren varme fra fjernvarme eller varmepumpeanlegg. Det legges vannbåren gulvvarme i gang, stue, bad og kjøkken. Det leveres ikke varme i soverom, men i noen tilfeller kan dette velges som tilvalg. Ved store vindusflater kan det oppleves en kaldrasfølelse, med mindre man plasserer en løs varmekilde på gulvet under vindu.

Kantorbekken Terrasse

Varme fra sentralt anlegg. Forbruket blir ikke målt per leilighet, men fordelt ut i fra en brøk fastsatt av sameie.

Det leveres samleskap for vann og varmerør i leilighet. Plasseres i vegg/tak på bad eller annet sted i leiligheten.

TV/RADIO/TELEFON
Leiligheten leveres ferdig med 1 stk TV/data-punkt i stue tilknyttet til kabel-TV via lokal leverandør. Tilknytning til kabel-TV er obligatorisk.

Det leveres ikke egen telefonkontakt i leiligheten. Det forutsettes at eventuelt telefonabonnement må gå som et IP-abonnement tilknyttet kabel-TV/dataleverandør.

BRANNSIKRING/SPRINKLING
Bygningen brannsikres etter forskriftenes krav.

Bygget fullsprinkles etter gjeldende forskriftskrav og boligene sprinkles med boligsprinkling (personsikring). Det vil være synlige sprinklerhoder i vegger/himlinger i leilighetene og i fellesarealer. Rørføringer for sprinkling legges skjult/ innkasset bortsett fra i bod, så langt dette lar seg gjøre.

ENERGIMERKE
Leilighetene får energikarakter C. Selger tar dog forbehold om at enkelte leiligheter vil kunne få lavere energiklasse.

TERRASSER/BALKONGER

GENERELT
Alle leiligheter har balkong eller terrasse.

Det blir montert stikkontakt på vegg ute på balkong/terrasse (privat side). Stikk vil eventuelt være integrert i lampe.

Det leveres lampe på alle balkonger og terrasser med tilhørende innvendig bryter.

Det blir noe nivåforskjell mellom gulv inne og terrasser/balkonger ute. Terrasser/balkong ligger noe lavere enn dekke / gulv inne.

Solskjerming tilbys eventuelt som tilvalg.

BALKONGER
Rekkverk utformes som stål/aluminium med innslag av spile eller perforerte plater Eventuelt håndløper i aluminium/metall. Det er ikke planlagt å levere avløp fra

balkonger. Det må derfor forventes noe vannavrenning fra balkonger.

Dekke på balkonger i ubehandlet betong eller med tremmegulv i impregnert treverk.

For dekker av betong må det påregnes noe mindre vannansamlinger på dekke etter regnvær.

Ved behov så vil skille mellom balkonger til to leiligheter som ligger inntil hverandre bli med skillevegger i tre/plater/glass e.l.

TERRASSER OG TAKTERRASSER
Rekkverk som for balkonger. Det leveres ikke rekkverk på terrasser i 1. etg.

Skille mellom privat område og fellesområde vil bli etablert med beplantning/blomsterkasser eller lignende. Skille mellom to terrasser blir med skillevegg i tre stålplater eller glass. Endelig utforming og materialvalg for skjerming avgjøres av selger (ref. pkt. om utomhusarealer).

På terrasser legges tremmegulv i impregnert treverk.

FELLESAREAL

INNGANGPARTI
Fliser på gulv i hovedinngangsparti.

Alle leiligheter har egen inngangsdør fra trappesjakt/korridor.

HEIS
Heis med stolmål BxL ca 1,1 x 2,1 meter direkte opp fra kjeller til alle etasjer.

TRAPPER/TRAPPEROM
Vegger i trapperom males. Trappene er prefabrikkert i betong. Det legges flis i inntrinn og opptrinn, samt sokkelflis/vaskekant i overgang mot vegg.

KORRIDOR
Vegger males og det legges fliser eller tepfliser på gulv.

PARKERING
Parkering i kjeller. P-huset er bygget som et lukket p-hus med asfalt eller betong dekke. Vegger og tak i malt/støvbundet betong.

Laveste frie kjørehøyde i p-hus er ca. 2,10 meter. Det er direkte forbindelse fra parkering til leilighetene i alle etasjer. Eventuelt usolgte



parkeringsplasser eies av selger og kan bli leiet ut til eksterne leietakere.

Egen innkjøring til p-hus fra privat/offentlig vei. Det planlegges for noen gjesteparkeringsplasser i eller utenfor garasjeanlegget.

Det vil bli avsatt plass til felles sykkelparkering innendørs, og noe utendørs i tilknytning til fellesarealer.

GARASJEPLASSER
Garasjeplass medfølger ikke, men det vil bli mulighet til å kjøpe garasjeplass ifm. kjøp av leilighet. Se prisliste og egen kjøpekontrakt for betingelser.

Automatisk åpning av garasjeport med portåpner.

UTOMHUSAREALER
Utomhusområdet er lokalisert på bakkeplan.

Fellesareal vil bli parkmessig opparbeidet. Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig utforming og materialvalg. Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

BODER
Enkelte leiligheter leveres med innvendig bod. Dette er i så fall vist på tegning. Innvendig boder leveres med 12-14 mm hvitpigmentert 1-stavs eikeparkett på gulv, hvitmalte vegger og hvit T-profil himling i tak eventuelt sparklet og malt gips eller betong.

Alle leiligheter får privat sportsbod i tilknytning til fellesarealer. Sportsboden er ikke klimatisert. Sportsboder leveres med gittervegger og dør som kan låses med hengelås. Hengelås leveres ikke.

Overflater i felles bodrom vil være støvbundet hvite vegger (ikke sparklet) og gulv som er transparent støvbundet.

PORTTELEFON
Ringetablåer og audiocalling-anlegg og automatisk lås/døråpner ved hovedinngangspartier.

Ringeknapp utenfor hver leilighet.

VALGMULIGHETER/ENDRINGER

I prosjektet skilles det mellom valgmuligheter og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endringer kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, og vil få en faktisk kostnad for utredningen alene. Endringer kan kun gjennomføres dersom de ikke berører rammetillatelse, naboer eller fellesarealer og ikke gir forsinkelser i prosjektet.

Det vil bli gitt mulighet for å gjøre enkelte individuelle valg, dersom man er tidlig med i prosessen. Det vil kun være mulig å velge fra prosjektet sine leverandører. Selger vil i god tid før innredningsarbeidene starter, utarbeide en liste over valgmuligheter i prosjektet, hvor priser og frister for beslutning vil fremkomme. Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr. Bustadoppføringslova §9. De som velger å ikke gjøre tilvalg, vil få en rabatt ved kjøp av leilighet da dette bidrar til større grad av serieproduksjon for entreprenør som reduserer byggekostnadene.

VEGGER:
Det vil være mulig å velge alternative farger på vegger som tilvalg. Det begrenses til en farge pr. rom.

GULV:
Det vil være mulig å velge en annen type parkett som tilvalg. Det vil også være mulig å velge flis på gang/entrè som tilvalg istedenfor parkett.



BAD:

Det vil være mulig å gjøre enkelte tilvalg som fliser, innredning, dusjhode og blande-batterier.

KJØKKEN:

Det vil være mulig å gjøre tilvalg på kjøkken som benkeplate, fronter, håndtak mm, men det vil være begrenset/ikke mulighet til å flytte tekniske installasjoner. OBS! Det vil ikke bli anledning til å velge takhøye skap eller skuffer ved gulv på grunn av tekniske føringsveier.

FLISER OVER KJØKKENBENK:

Det vil være mulig å velge fliser eller glass over kjøkkenbenk som tilvalg.

ELEKTRO:

Det vil være mulig å velge ekstra elektriske punkter og tv-kontakter som tilvalg. Ekstra punkter kan bli trukket åpent.

FDV/DV

Ved overtagelse leveres en enkel DV/brukerveiledning til hver enkelt leilighet. Ytterligere dokumentasjon vil ikke kunne påregnes. Ved forespørsler/ønske om ytterligere dokumentasjon kan dette bestilles av rådgiver/entreprenør mot godtgjørelse.

Tegninger av tekniske anlegg leveres sammen med DV til sameiet.

FORBEHOLD

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, likevel slik at den generelle standard og utførelse ikke forringes eller vesentlig endres. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer, samt rett til å foreta endringer i planløsninger, størrelser samt antall enheter på de boligene som ikke er solgt.

Det tas forbehold om mindre endringer av oppgitte areal på leiligheter og balkonger / terrasser, som følge av at endelig plassering av sjakter / kanaler ikke er avklart pr. d.d. Dette vil ikke medføre krav om prisreduksjon eller prisavslag.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Se for øvrig kjøpekontrakt med alle vedlegg for inngivelse av kjøpstilbud. Denne informasjon er gitt med forbehold om skrivefeil.

Oslo 09.02.2021

REGULERINGSPLAN OG BESTEMMELSER

Eiendommene er regulert til boligformål i hht. områdereguleringsbestemmelser for Kolbotn sentrum, vedtatt 27.03.2017. Eiendommene utgjør i sin helhet feltet B2 i planen.

Planen åpner for bebyggelse på inntil ca.10.000 kvm totalt BRA. Maksimal byggehøyde er avsatt på plankartet. Den tillatte maksimale byggehøyde tillates ikke for hele bebyggelsen. Maksimal gesimshøyde skal derfor differensieres, dvs. at etasjehøydene varierer.

Det skal i felt B2 anlegges turvei SV2 til/ved/ langs Kantorbekken. Denne skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Nord i felt B2 skal det anlegges en trappeforbindelse mellom Kantorbekken og SV1 (Kantorveien).

Det foreligger ikke ytterligere innsendte private/offentlige planforslag med direkte betydning for eiendommene ut over de områder som omfattes av områdereguleringsplanen. På søndre del av B2 ligger det kommunale vann og avløpsledninger. Det gjøres oppmerksom på at det for felt B1, vest for den nordligste del av eiendommen, også er innsendt planforslag for utbygging.

Reguleringsbestemmelsene er tilgjengelige på meglers kontor. Kontakt megler for ytterligere opplysninger.

ANDRE OFFENTLIGE PLANER

Kolbotn sentrum er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Nærmest felt B2 ligger feltene B1, B3 og B4. Det foregår løpende forberedelser/forhandlinger og planarbeider for disse feltene. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av utbyggingsplanene for disse feltene. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via plan, bygg og kart i Nordre Follo kommune.

VIDERESALG

Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 50 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Det er en forutsetning for selgers samtykke til transport at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Det gjøres samtidig oppmerksom på at profesjonelle

kjøpere ikke har adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navnen-dring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vi det påløpe et honorar på kr 25.000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

OVERTAGELSE

Leilighetene i Bygg A1 og A2 forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q1 2022, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg B forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q1 2022, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg C - forventes av Selger ferdigstilt i løpet av Q2 2022, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg D - forventes av Selger ferdigstilt ca 18 måneder etter vedtatt igangsettelse, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene i Bygg E - forventes av Selger ferdigstilt ca 18 måneder etter vedtatt igangsettelse, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Leilighetene/rekkehusleilighetene i Bygg F - forventes av Selger ferdigstilt ca 18 måneder etter vedtatt igangsettelse, uten at dette er å anse som en bindende frist for overlevering.

Selger skal ved skriftlig varsel til kjøper angi siste dato for overlevering av eierseksjonen etter at forbeholdene er bortfalt (Selgers forbehold vedrørende nødvendig forhåndssalg, tilfredsstillende finansiering, offentlig godkjennelse mv., se eget avsnitt i salgsoppgaven).

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

Dog kan overtakelse skje inntil 4 måneder tidligere enn dato oppgitt i det varselet som nevnt. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

KONSESJON

Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

FERDIGATTEST / BRUKSTILLATELSE

Det er prosjektert og bygges i henhold til: «TEK 17». Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtagelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtagelse av den enkelte boligseksjon.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtagelse.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

EIER- OG ORGANISASJONSFORM

Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16. juni 2017, nr. 65. Eierseksjonsloven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdatab.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger har på vegne av sameiet engasjert en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år. Forretningsfører /teknisk drifter vil forstå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Det vil bli inngått en egen avtale på 3 år for leveranse av fibernett/kabeltv/bredbånd.

VEDTEKTER

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver

tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtagelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgiftene for eiendommen avgjøres endelig av sameiet. Nivået avhenger av hvilke ytelser sameiet inngår avtaler om. Iht. budsjett av mars 2019 er det stipulert ca. kr. 41,- pr. kvm BRA pr. måned som inkluderer bygningsforsikring, normale drifts- og vedlikeholdskostnader, grunnpakke TV/ bredbånd, renovasjon, kommunale avgifter og forretningsførsel, revisor m.m. I tillegg kommer forbruk av eventuell fjernvarme og varmt tappevann som er stipulert til et gjennomsnittsförbruk på ca. kr. 7,- pr. kvm BRA pr. måned. Prinsippet for fordeling av felleskostnaden er slik at 60% er fordelt i hht. areal (eierseksjonsbrøken) og 40% er likt fordelt pr. enhet. For hver parkeringsplass vil det påløpe en driftskostnad pr. måned, stipulert til ca. kr. 200,- pr. måned. Det presiseres at alle tall er estimer.

BETALINGSBETINGELSER

- 1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
- 2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
- 3) Resterende del av kjøpesummen betales 5 virkedager før overtagelse.

Totalprisen på leiligheten er prisen iht. prisliste med tillegg av omkostninger.

OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 500,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr. 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med

lån, påløper kr. 585,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass kan det påløpe tinglysningsgebyr med kr. 585,-, da det foreløpig ikke er avklart form for seksjonering av garasjeanlegget. I tillegg tilkommer det dokumentavgift på kr. 2 500,- per plass. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. I tillegg innbetales kapitaltilskudd til sameiet på NOK 5 000,- seksjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter fastsettes etter at boligen er ferdigstilt og blir fakturert eier direkte, evt. fordeles og faktureres via felleskostnadene i sameiet.

KOMMUNAL EIENDOMSSKATT

I Nordre Follo kommune er det pr. januar 2021 ingen eiendomsskatt.

AREALER DEFINISJONER

Arealene i prislisten er oppgitt i bruksareal (BRA). Øvrige betegnelser for areal er bruttoareal (BTA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrullet innvendig bod. Sjakter er ikke medregnet i P-rom. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større en det oppgitte areal.

TILVALGSRABATT

Dersom kjøper ikke bestiller endrings- eller tilleggsarbeider av noen art gis kjøper rett til rabatt på kjøpesummen. Dersom man velger å benytte rabatten, vil man ikke bli kontaktet i forbindelse med tilvalgsprosessen og mister retten til å gjøre tilvalg/ endringer. Rabatten utgjør følgende beløp: 2-roms leiligheter: NOK 15 000,-. 3-roms leiligheter: NOK 25 000,-. 4-roms leiligheter: NOK 35 000,-. Ønske om tilvalgsrabatt skal dokumenteres skriftlig gjennom eget dokument og rabatten skal komme til fradrag på det tidspunkt resterende del av kjøpesummen skal innbetales, dvs. i forkant av overtagelse. Bustadoppføringslova / garantier Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille

garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtagelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpsum og står 5 -fem-år etter overtagelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdatab.no.



FORBEHOLD

Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt for Bygg D og E frem til 31.08.2021 dersom ikke;

- nødvendig forhåndssalg (60 % av totalverdi iht. prisliste) for salgstrinnet, eller
- tilfredsstillende finansiering (byggelån mv.) for prosjektet er oppnådd.
- styret i utbyggers selskap vedtar igangsetting

Selger kan kansellere kjøpekontrakten dersom igangsettelsestillatelse eller annen nødvendig offentlig tillatelse ikke gis innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kjøpekontrakten derved er endelig, sammen med angivelse av siste frist for overtagelse.

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekterings-/byggefase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Også omfang av nedforete himlinger og eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres.

Selger tar forbehold om at utomhusplan er foreløpig og endringer vil kunne skje. Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt for prosjektet at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Det gjøres oppmerksom på at prosjektet bygges i flere byggetrinn. Det må derfor påregnes at det vil forekomme anleggsarbeider i området etter overtakelse og at kjøper godtar at det vil kunne forekomme noe støy, redusert fremkommelighet mm. i byggeperioden for prosjektet.

Utbygger forbeholder seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, sammen med visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt. De første beboerne må akseptere noe sjenanse ved bygging av øvrige boliger, men utbygger vil iverksette tiltak for å begrense sjenansen mest mulig.

Selger tar forbehold om at seksjoneringsbegjæring ikke er tinglyst på overtagelsestidspunktet. Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmaterieill er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, garderobeskap, vaskemaskin på bad, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår

av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D illustrasjoner er basert på skisser og planlagt volum og kun ment som illustrasjoner. Endringer vil kunne skje.

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06.2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Det gjøres oppmerksom på at man kun kan erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig.

Selger tar forbehold om antall seksjoner i sameiet.

Selger tar forbehold om trykkfeil i salgsprospektet. Det gjøres oppmerksom på at salgsprospektet ikke er et juridisk bindende dokument. I de tilfeller der salgsprospektet og salgsoppgave avviker fra hverandre, er det salgsoppgaven som er gjeldende. Salgsoppgaven benyttes som vedlegg til bindende kjøpstilbud og er å regne som det bindende juridiske dokumentet. Bindende kjøpstilbud og salgsoppgave skal være av samme dato.

FØLGENDE DOKUMENTER ER EN DEL AV DENNE SALGSOPPGAVEN:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Budskjema / midlertidig kontrakt
- Prislisten

Eiendommene i prosjektet er delvis sammenføyd. Det opplyses at grunnboksutskrift for de enkelte eiendommer forefinnes hos megler. Det samme gjelder reguleringsplan- og bestemmelser for området. Gjeldende reguleringsplan kan oversendes på anmodning

For øvrig henvises det til prospektet som viser illustrasjoner av plantegninger, foreløpige etasjeplaner, foreløpige fasade og snittegninger osv. Vedtekter for sameiet er ikke utarbeidet ennå.

ENERGIATTEST

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte leilighet. Boligens varmetap og energibehov er dimensjonert iht. «TEK 17». Energimerkingen er beregnet til å ligge i kategori C. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i leiligheter med mye vindusflate.

FORMUESVERDI

Formuesverdi (tidligere likningsverdi) for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 30 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 100 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av likningsverdi, gå inn på: <https://www.skatteetaten.no/no/Person/Selvangivelse/tema-og-fradrag/Bolig/Likningsverdi/Boligkalkulator/boligkalkulator/>

ADGANG TIL Utleie

Leiligheten kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på at utleie av leiligheten før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst, kan utløse kjøperett for leietager til redusert pris, jf. eierseksjonsloven kap. III. Dette er kjøpers risiko.

HVITVASKING

Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking/terrorfinansiering. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

EIENDOMSMEGLER

Foss & Co Eiendomsmegling AS
Org. 937 205 139
Besøksadresse:
Edvard Griegs vei 1, 1410 Kolbotn
Postadresse:
Pb 186 1411 Kolbotn

EIENDOMSMEGLERS VEDERLAG:

Vederlaget betales av selger. Vederlaget er avtalt til 0,75 inkl. mva. av kjøpesum inkl. oppgjørshonorar.

ANSVARLIG OG UTFØRENDE EIENDOMSMEGLER

Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Truls Myrbråten. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Christian Foss, Eiendomsmegler Anders Foss og Eiendomsmeglerfullmektig Ruben Mikael Steen-Olsen.

Oppgjør foretas også av Foss & Co Eiendomsmegling AS v/ Eiendomsmegler Oddmar Nygaard, evt assistert av Bente Høiesen. I arbeidet med prosjektet vil også øvrige tilgjengelige medarbeidere hos megler være behjelpelige.



Kolbotn, 09.02.2021

KJØPEKONTRAKT FOR EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Prosjekt: Kantorbekken Terrasse.

Denne kjøpekontrakten («Kjøpekontrakten») er i dag inngått mellom:

Selger (entreprenør)

Attivo Eiendomsutvikling II AS
Parkveien 53 B
0256 Oslo

og

Forbruker(kjøper)

1. Beskrivelse av kontraktsobjektet

1.1 Partene har inngått denne Kjøpekontrakten omfattende ny eierseksjon/leilighet under oppføring i utbyggingsprosjektet Kantorbekken Terrasse på Kolbotn i Oppegård kommune (“Prosjektet”). Kjøper er forbruker og Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr.40, bnr. (under sammenføring), snr. ____ i Oppegård kommune («Eiendommen») som Prosjektet skal oppføres på. Selger skal stå for utvikling og utbygging av Prosjektet på Eiendommen.

1.2 Planlagt bebyggelse for Prosjektet er på ca. 8 000 kvm-BRA, omfattende ca. 100 leiligheter, 6 hus i rekkebebyggelse og et garasjeanlegg i sameiets underetasje - «Garasjeanlegget».

Prosjektet er planlagt oppført gjennom ett, eventuelt flere, eierseksjonssameier på egen eiet grunn. Det tas et generelt forbehold om antall byggetrinn, antall eierseksjonssameier og om den faktiske og formelle struktureringen av Prosjektet.

Kjøper vil i tillegg til Eierseksjonen bli eier av en ideell andel av Sameiets fellesareal basert på Eierseksjonens sameiebrøk i Sameiet.

1.3 Selger overdrar til Kjøper og Kjøper erverver fra Selger på de vilkår som følger av denne Kjøpekontrakten ny eierseksjon under oppføring i Prosjektet i bygg i etg på Eiendommen.

Eierseksjonen vil bli en del av et eierseksjonssameie («Sameiet») som ligger på eiet tomt, og vil utgjøre:

 a. Leilighet nr. på eiendommen gnr. 40, bnr. 236, snr. ____ i Nordre Follo kommune med adresse (foreløpig adresse er Kantorveien), 1410 Kolbotn (endelig adresse vil fastsettes senere) («Eierseksjonen»).

 b. I tillegg omfatter Kjøpekontrakten bod beliggende i bygget og en ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal med sykkel og uteareal på Eiendommen, som ikke spesielt er tillagt andre.

Garasje-/parkeringsplass i Garasjeanlegget følger ikke med Eierseksjonen, men kan eventuelt kjøpes fra Selger i henhold til egen avtale for det, ref. pkt. 2.2.

Garasjeplasser planlegges organisert som ideelle eierandeler i en egen næringsseksjon, eventuelt i en egen anleggseiendom (“Garasjesameiet”). Dersom slik seksjonering/tomt-edeling ikke tillates eller en annen organisering av Garasjeanlegget er mer hensiktsmessig, forbeholder Selger seg rett til å i stedet velge slik annen hensiktsmessig organisering. Endringen vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen.

Sameiets foreløpige navn er Kantorbekken Terrasse. Selger tar forbehold om fastsettelsen av det endelig navn og organisering av Sameiet.

1.4 Kjøper har fått seg forelagt en bygningsmessig beskrivelse av Eierseksjonen inntatt i Selgers salgsdokumentasjon (“Prospektet”). Eierseksjonen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Eierseksjonens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av Prosjektets uteoppholdsareal/utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet/utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusarealet/utomhusanlegget.

1.5 Kjøper forutsettes ved gjennomgåelse av Kjøpekontrakten å ha gjort seg kjent med Eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av kommunen for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

1.6 Dersom Kjøper er flere personer som har undertegnet Kjøpekontrakten, er disse solidarisk ansvarlig overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten og eventuelle tillegg til denne.

1.7 Kontraktens omfang og partenes rettigheter og plikter fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg. Forøvrig reguleres kjøpet og avtaleforholdet av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova («buofl.»), slik denne lyder ved kontraktsignering. Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg kjent med følgende bilag til Kjøpekontrakten:

1. Salgsoppgave inkl. leveransebeskrivelse, godkjent 09.02.2021.
2. Foreløpige plantegning, siste godkjenning 09.02.2021.
3. Foreløpige fasade- og snittegninger, godkjent 09.02.2021
4. Salgsprospekt, godkjent 09.02.2021.
5. Foreløpig utomhusplan, godkjent 16.08.2019
6. Foreløpig situasjonsplan, godkjent 16.08.2019
7. Utkast til vedtekter for Sameiet, godkjent 12.04.2019.

1.8 Dersom kontraktsdokumentene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for Kjøpekontrakten foran standardiserte bestemmelser.

1.9 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgs brosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke omfattes av Kjøpekontrakten.

2. Kjøpesum og omkostninger

2.1 Kjøpesummen for Eierseksjonen utgjør kr,- («Kjøpesummen»).

2.2 Kjøpesummen og omkostninger avgjøres slik:

- Delbetaling senest 10 virkedager etter kontraktsunderskrift/avklart forbehold	10% av kjøpesum
- Kontant innen overtakelse	90% av kjøpesum
Til sammen:	<u>100% av kjøpesum</u>

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jf. salgsoppgave senest 3 dager før overtakelse.

- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	kr	
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	585,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	kr	585,-
- Kapitalinnskudd til sameiet:	kr	5 000,-
Til sammen:	<u>kr</u>	<u> ,-</u>

I tillegg inneholder denne kontrakt kjøp av ____ stk garasje plass á NOK 300 000,- + dokumentavgift NOK 2 500,-

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponible på meglers klientkonto tre virkedager før overtagelsen finner sted.

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i slike avgifter og gebyrer og beregningsgrunnlaget for slike.

Omkostningene nevnt over forfaller til betaling samtidig med restvederlaget og evt. kostnader til endrings- og/eller tilleggsarbeider iht. punkt 4,1 nedenfor

Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av de endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av nærmere skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

Dersom Kjøpers långiver tar forbehold om at Megler skal tinglyse pantedokument til sikkerhet for lån innbetalt til Meglers klientkonto, ansees oppgjøret likevel ikke for å ha funnet sted dersom Megler ikke har mottatt pantedokumentet. I så fall må overtakelse av Eierseksjonen utsettes til Megler har mottatt pantedokumentet. Det er Kjøpers ansvar å sørge for at pantedokumentet blir levert til Megler i god tid før overtakelse.

3. Forbehold fra Selger

- 3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:
- at tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd (60% av samlet verdi-gjelder salgstrinn 3)
 - at Prosjektets byggelån for salgstrinn 3 er åpnet
 - at styret beslutter igangsetting

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene for Prosjektet blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt overtakelsesdato (“Overtakelse”).

3.3 Så snart forbeholdene i 3.1 er avklart plikter selger umiddelbart å stille §12-garanti iht. Bufl.

3.4 Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.08.2021, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

4. Oppgjør

4.1 Eierseksjonen er formidlet gjennom Foss & Co Eiendomsmegling AS, heretter kalt «Megler» og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, Foss & Co Eiendomsmegling AS, heretter kalt «Oppgjør», adresse Edvard Griegs vei 1, 1410 Kolbotn telefon nr. 66 82 30 60. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Når forbeholdene i punkt 3.1 er frafalt skal Megler sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til Megler tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne Kjøpekontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke Kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til Megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i Eiendommen/Eierseksjonen uten samtykke fra Megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle Eierseksjonene i Prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle Eierseksjonene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

Alle innbetalinger skal skje til meglers klientkonto nr. 62400508491 merket med KID-kode 118900325838. Betaling anses å ha skjedd den dato Kjøpesummen er kreditert Meglers klientkonto. For det tilfellet at Kjøper skal lånefinansiere hele eller deler av Kjøpesummen, anses ikke hele Kjøpesummen betalt av Kjøper før långivers pantedokument er mottatt av Megler i korrekt utfylt stand, og hele Kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på Meglers klientkonto.

4.2 For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av Kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,

3. Kjøper har overtatt bruken av eiendommen,
4. Kjøpers skjøte på eiendommen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Heftelser som ikke skal følge med ved handelen er slettet.

Selgers kreditorer kan ikke søke dekning i Kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

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

4.3 Før nøkkel til Eierseksjonen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt 2.2 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.

Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato.

4.4 Dersom Kjøpers innbetalinger av Kjøpesummen og omkostninger forsinkes, blir morarenter beregnet og belastet Kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder Kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg.

5. Heftelser og skjøte

5.1 Sameiet har pant i hver seksjon, jf. Eierseksjonsloven av 2017 § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

5.2 For øvrig overdras Eierseksjonen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

5.3 Eierseksjonen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei, samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.

Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysinger av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

5.4 Skjøte på Eierseksjonen utstedes av Megler, og undertegnes av Selger ved kontraktinngåelse. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene Megler

fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonsloven av 2017 § 23.

5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved Overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§47) stilles, jf. pkt. 4.1.

6. Endringer og tilleggsarbeider

6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke hindrer rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

6.2 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betyding for overtakelsestidspunktet.

6.3 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av Selger eller den Selger måtte oppnevne ved en signert tilvalgsavtale.

6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

6.5 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal betales sammen med sluttoppgjøret direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslova § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

6.6 Dersom Kjøper ikke bestiller endrings- eller tilleggsarbeider har Kjøper rett på en rabatt fra Kjøpesummen iht. punkt 2.1 slik:
2-roms leilighet: NOK 15 000,-
3-roms leilighet: NOK 25 000,-
4-roms leilighet: NOK 35 000,-
Rabatten skal komme til fradrag i Kjøpesummen på det tidspunkt Kjøper skal innbetale resterende del av Kjøpesummen samt omkostninger iht. punkt 2.2

Kjøpers rett til rabatt iht. dette punkt forutsetter at det ikke bestilles endrings- eller tilleggsarbeider av noen art, og at Kjøper skriftlig og med endelig virkning bekrefter overfor Selger at endrings- og tilleggsarbeider ikke vil bli bestilt.

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

6.8 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav.

7. Etablering av eierseksjonssameie

7.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon blir sameier i Sameiet i henhold til Eierseksjonsloven av 2017. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

7.2 Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter, samt fra Overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene i Sameiet. Størrelsen på fellesutgiftene for Eierseksjonen avgjøres av eierseksjonssameiet. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger av hvor mange ytelser Sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 41,- pr. kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 7,- pr. kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter eget ønske og behov fra leverandør utpekt av Selger. Innen Overtakelse innbetales ekstraordinært oppstartkapital med beløp NOK 5 000,- til forretningsfører. Dette for å sikre at Sameiet er likvid fra første dag som boligkjøperne flytter inn. Regler for styring og drift av Sameiet følger av Eierseksjonsloven av 2017 (jf. pkt. 14).

7.3 Selger vil innkalle til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før Overtakelse for å velge styre til Sameiet. Kjøpere av Eierseksjoner som har Overtakelse innen 1 - en - måned forut for slikt ekstraordinært sameiermøte gis egen stemmerett på det ekstraordinære sameiermøtet som velger styre. Dette selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formelle eiere av Eierseksjonen. Selger vil stemme på vegne av alle de øvrige Eierseksjonene, så vel solgte som for de usolgte Eierseksjonene.

7.4 For at sameiet skal være i drift ved Overtakelse vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for Sameiet og for Sameiets regning

7.5 Kjøper er kjent med at Sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende to ganger grunnbeløpet i folketrygden i Eierseksjonen i henhold til Eierseksjonsloven av 2017 § 31, som sikkerhet for Kjøperens forpliktelser overfor Sameiet.

7.6 Selger forbeholder seg retten til å tildele og organisere parkering, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, herunder også bestemme plassering/organisering av biloppstillingsplasser, boder og uteareal, f.eks. som realsameie/del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, som bruksrett eller som særskilt seksjon eller anleggseiendom.

7.7 Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessig, herunder også endring av sameiebrøk som følge av evt. endringer i prosjektet.

7.8 Selger innkaller styret til Overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

7.9 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 7.8 utføres, skal det avtales at NOK 15 000,- tilbakeholdes i oppgjøret, og at beløpet kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

8. Overtakelse, ferdigbefaring og ettårsbefaring

8.1 Selgers frist til å ha Eierseksjonen klar til overtagelse er avtalt til måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 3.1 ovenfor, er bortfalt og byggestart varslet.

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 (dato) forbeholdene iht. til dette punkt 8.1 er bortfalt/frafalt.

Ca. 8 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt.

Selger kan dog kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Eierseksjonen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det beregnes i så fall dagmulkt fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i Bustadoppføringslova § 11 er oppfylt

Selgeren skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtagelsestidspunkt. Ved forsinket overtagelse etter endelig varslet overtagelsesdato, har Kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av Kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved Overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve Kjøpekontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtagelse. Dersom Kjøper velger å heve Kjøpekontrakten, skal Selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.

8.3 Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Eierseksjonen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

På overtakelsesforretningen skal Selger og Kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Eierseksjonen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter og sendes Megler. Kjøper har rett til å deponere et beløp tilsvarende summen av feil mangler på Meglers klientkonto som sikkerhet for rett oppfyllelse av Kjøpekontrakten. Beløpet skal reduseres etter hvert som feil/mangler utbedres.

Eierseksjonen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlatelse av å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtagelse.

Inntil samtlige boliger med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Eierseksjonen senest på overtakelses-dagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi det er gjenstående arbeider på fellesarealer, det er trinnvis utbygging eller gjenstående rekkefølgebestemmelser e.l. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstillelse av gjenstående arbeid, har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper kan ikke ta Eierseksjonen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeid, skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen av Prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller dennes engasjerte entreprenører rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Sameiet sin eiendom og Eiendommen som skal utgjøre felles uteoppholdsareal. Eventuelle skader som slik bruk måtte påføre Sameiet eller et utomhussameiet sin grunn, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet på bebyggelsen, på Eiendommen og i området for øvrig etter Overtakelse.

8.6 Risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper ved Overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Eierseksjonen.

Alle utgifter vedrørende Eierseksjonen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsesdagen.

8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelses-befaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtagelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i Sameiet for å velge et ”interimsstyre” som bl.a. skal gjennomføre overtagelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt, fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelses-forretning avholdt etter Kjøpers overtagelse av Eierseksjonen. Sameiets styre/interimsstyre skal i så fall før overtagelse av Eierseksjonen sammen med Selger gå en forhåndsbefering på fellesarealer. Det skal føres protokoll fra forhåndsbeferingen der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad på forhåndsbefering holdes tilbake på Meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent

finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldner-garanti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen.

8.8 Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eierseksjonen ca. ett år etter Overtakelse, jf. buofl. § 16. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved Overtakelsesforretningen. For Sameiet sine fellesarealer vil Selger innkalle styret til en tilsvarende befering.

8.9 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på og aksepterer at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selgers plikt til å utbedre feil og mangler omfatter derfor ikke mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra Overtakelse til ettårsbefaringen.

Selgers plikt til å utbedre mangler eller feil omfatter heller ikke:

- mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig/uriktig bruk av Eierseksjonen med utstyr,
- skader som skyldes tilfældige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for,
- reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

8.10 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eierseksjonen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07:00 og 16:30. Eventuelle etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle Eierseksjonene i Sameiet. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jf. Bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:
- 3% av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før overtagelse kr.....,-
- 5% av kjøpesum for krav som settes frem mot Selger på et senere tidspunkt men senest 5 år etter overtakelsen: kr.....,-

Originalt garantibevis oppbevares hos megler og oversendes kjøper etter at skjøte er tinglyst. Garantibeviset skal oppbevares av kjøper frem til 5 år etter overtakelsen og returneres i de tilfeller hvor garantistiller krever dette. Garantien kan også gjøres gjeldende av deres rettssetterfølgere. Garantidokumentet bør derfor følge eiendommens dokumenter ved et eventuelt videresalg innenfor garantitiden.

10. Forsikring

10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Sameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal Kjøpekontrakten

likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. buofl. § 17.

11. Mangler – reklamasjon

- 11.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til Bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:
- a) holde igjen Kjøpesummen etter Bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvistet del av Kjøpesummen etter bustadsoppføringslova § 49.

b) kreve mangelen rettet etter Bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve Kjøpekontrakten etter § 34,

c) kreve erstatning etter § 35.
- 11.2 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eierseksjonen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
- Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jf. Bustadoppføringslova § 30.
- 11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.
- 11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Eierseksjonen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av Kjøper og Selger.
- Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Eierseksjonen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.
- 11.5 Skulle det oppstå mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Eierseksjonens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 11.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Eierseksjonen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.
- Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.
- 11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eierseksjonen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.
- Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene

dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

12 Avbestilling og videresalg av Kjøpekontrakten

- 12.1 Kjøper kan avbestille Eierseksjonen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.
- 12.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag.
- Ved transport av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale kr 50 000,- til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet Overtakelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garanti-perioden må godkjennes av garantisten.
- Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av Eierseksjonen til seg, dersom han på Overtakelse ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten og som er godkjent av Selger.
- 12.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
13. Særskilte bestemmelser
- 13.1 Salgsprospektet er ikke bindende for Eierseksjonens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.
- 13.2 I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med Selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.
- 13.3 Ved motstrid mellom leveringsbeskrivelsen og tegninger, gjelder leveringsbeskrivelsen.
- 13.4 Kjøper godtar at Selger og Megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc. Kjøper plikter å informere Megler ved skifte av e-post adresse.
14. Tvister
- Skulle det oppstå tvist om forståelse av Kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger. Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Eierseksjonens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

15. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. av 13.6.1997 nr. 43 «Bust-adoppføringslova» kommer til anvendelse på kontraktsforholdet. Det samme gjør lov av 16.6.2017 nr. 65 om eierseksjoner «Eierseksjonsloven av 2017».

16. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest Prospektet, salgsopplysninger fra Megler og vedleggene til disse; leveransebeskrivelse, erklæring om bruk av eierseksjoner, reguleringsplan med bestemmelser, grunnboksutskrift, utkast til Sameiets vedtekter. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Eierseksjonen.

17. Dato/signatur

17.1 Denne Kjøpekontrakten er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

Kolbotn, den

For selger:

Attivo Eiendomsutvikling II AS iht. fullmakt

For kjøper:



KANTORBEKKEN
TERRASSE



KJØPETILBUD FAST PRIS /
MIDLERTIDIG KONTRAKT

FOSS

Foss & Co Eiendomsmegling

Edv Griegs vei 1, 1410 Kolbotn

Telefon: 66 82 30 60

Oppdragsnummer: 1-18-9003	Foss &Co Eiendomsmegling AS	kolbotn@fossco.no
Truls Myrbråten (996 23 590)	Christian Foss (452 80 990)	Tlf: 66 82 30 60

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert bolig i prosjektet Kantorbekken Terrasse i Nordre Follo kommune. Undertegnede bekrefter også å ha gjennomlest komplett salgsprospekt med tegninger, leveransebeskrivelse, romskjema, selgers standard kjøpekontrakt m.m før kjøpetilbud er inngitt, samt vedlegg til salgsoppgave med prisliste, reguleringskart og bestemmelser, fasadetegninger mm. godkjent 09.02.2021.

Leilighetsnr.:		Kjøpesum (iht. prisliste)	Kr.:
----------------	--	---------------------------	------

I tillegg til kjøpesum betales omkostninger som beskrevet i prislisten (dok.avgift av tomteverdi, startkapital til sameiet og tinglysningsgebyrer), samt evt. tilvalg. Kjøper godtar ovennevnte samt den fastsatte betalingsplan. Kjøper har risiko for endringer i omkostningsbeløpene.

Finansiering: Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Egenkapital kr. _____ Lån i låneinstitusjon kr. _____

Navn og kontaktinfo låneinstitusjon kr. _____

Nærværende bud er bindende frem til og med Dato: _____ Kl: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig/annen fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp

Budet er bindende dersom det ikke er tatt spesielle forbehold. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud uten nærmere begrunnelse, og forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering.

Navn kjøper 1: F.nr. (11 siffer) _____

E-post: _____ Mobil: _____

Navn kjøper 2: F.nr. (11 siffer) _____

E-post: _____ Mobil: _____

Adresse:_____ Postnr./sted: _____

Underskrift kjøper 1

Underskrift kjøper 2

Budskjema leveres megler ved visning eller det kan sendes megler på e-post: kolbotn@fossco.no
Husk også å sende kopi av legitimasjon.

AKSEPT AV BUD

Budet aksepteres av selger av Kantorbekken Terrasse, Attivo Eiendomsutvikling II AS , Dato: _____

Kl: _____

Sign.: _____
 Jfr. firmaattest/fullmakt

Kjøper godtar at bud akseptert av selger, sammen med salgsoppgave og vedlegg til denne, gjelder som foreløpig kontrakt. Denne midlertidige kontrakt vil senere bli erstattet av prosjektets kjøpekontrakt



Kantorbekken Terrasse

FORBRUKERINFORMASJON:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.

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

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.

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



KANTORBEKKEN
TERRASSE



KANTORBEKKEN
TERRASSE

