

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Selveierleilighet lnr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Madserud Hage Prosjekt AS
Parkveien 37
0258 Oslo

Org nr:921 267 347

Kontraktperson: Eskild Skåttun, Mobil: 452 32 523 e-post: esk@bonum.no

som i det følgende benevnes "**Selger**"

XXXXX XXXX

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt i utbyggingsprosjektet Hyllveien 13-19 ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av *Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova* (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og *lov om eierseksjoner* (eiersl.) av 16.06.2017.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Hyllveien 13-19, som i dag utgjør gnr. 3 og bnr. 668 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Seksjonsnummer til hver bolig tildeles senere.
- 1.3 Selger har planlagt ca. 20 boligheter fordelt på 3-4 etasjer og kjeller.
- Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligheter og seksjoner i sameiet.
- 1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 3 og bnr. 668 er Madserud Hage Prosjekt AS.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper eierseksjon med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av sameiets fellesareal ("**Boligen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets kjeller.
- 2.3 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering boder, samt avgjøre organisering av kjelleren. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet midlertidig bruksrett eller tinglyst tilleggsdel til seksjonen.
- 2.4 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i sameiets besluttende organer.
- 2.5 Det vil bli utarbeidet vedtekter for sameiet, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.
- 2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 PrivatMegleren Nyeboliger AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse datert XX.XX.XXXX
 - 4.1.2 Plantegning, 1:100, datert XX.XX.XXXX
 - 4.1.3 Fasade- og snittegninger datert XX.XX.XXXX
 - 4.1.4 Salgsoppgave datert XX.XX.XXXX
 - 4.1.5 Foreløpige vedtekter for sameiet
 - 4.1.6 Foreløpig landskapsplan
 - 4.1.7 Budsjett for sameiet
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres kjøper spesielt oppmerksom på at salgsillustrasjoner med stor sannsynlighet vil inneholde innredning, tilvalgsløsninger og tilpasninger som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstilling av boligene og vegetasjon som er vist på illustrasjoner samt eiendommen for øvrig og områdene rundt.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. 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. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

- 5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

- 5.1.1 Reguleringsbestemmelser med kart
- 5.1.2 Rammetillatelse datert 07.01.2021
- 5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 3 og bnr. 668, datert XX.XX.XXX

Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for boligen er kr ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr skjøte	Kr	585,-
--------------------------	----	-------

Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	679,50,-
Dokumentavgift	Kr	ca. kr. xx pr. kvm. BRA
Sum omkostninger	Kr	

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 585,- pr obligasjon i tinglysningsgebyr.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.1 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.2 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

6.3 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 10 % av Vederlaget innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtagelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til seksjonen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som

sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

- 7.4 PrivatMegleren Nyeboliger AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 6005 06 83950 med KID x i Nordea stilet til:
PrivatMegleren Nyeboliger AS
Postboks 1747 Vika,
0121 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering av boligen.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra Kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner. Forsinkelsesrenter beregnes også av ev. forsinket betaling for tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av seksjonen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør 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 dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.
- Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.
- Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.
- Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal seksjonen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing, seksjonering eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene om tilstrekkelig forhåndssalg og igangsettelsestillatelse i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er overskjøtet til kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Boligen selges med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr. 3 og bnr. 668 datert 26.05.2023 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

11.2 Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av eierseksjonssameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 § 31 (eierseksjonsloven). Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 §6-1.

11.3 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører sameiet naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

Selgers rett til usolgte boder i sameiet vil kunne tinglyses på eiendommen.

11.4 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn boligen.

13 FREMDRIFT OG OVERTAGELSE

13.1

Selger tar sikte på fysisk oppstart av rivearbeidene i 4. kvartal av 2023. Selger tar sikte på å overlevere boligene i løpet av 4. kvartal i 2025. Byggetid for prosjektet er estimert til 24 mnd. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtakelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan medføre en senere overtakelse.

Selger må løfte forbeholdene om realisering av prosjektet senest 1. januar 2024. Innen 90 dager etter at forbeholdene er løftet, skal selger meddele til kjøper et dagmulksbelagt ferdigstillelsesintervall. Ferdigstillelsesintervallet skal være på maksimalt 180 dager. Selger skal med minst 90 dagers varsel meddele en overtakelsesperiode på 30 dager. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 dagers varsel.

Selger kan kreve overtakelse inntil 120 dager før det opprinnelige ferdigstillelsesintervallet. Selger skal i så fall skriftlig varsle om dette minimum 90 dager før den nye overtakelsesdatoen. Ved eventuell forsinkelse beregnes det dagmulkt fra den nye overtakelsesdatoen.

Endringer i fremdrift pga. kjøpers endrings- eller tilleggsbestilling skal varsles kjøperen umiddelbart.

- 13.2 Dersom Selger oversitter avtalt overtakelsesdato i henhold til 13.1 ovenfor, gjelder bestemmelsene i buofl. § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig jf. buofl. § 23.

Innen rimelig tid før overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi Selger fristforlengelse i forhold til varslet overtakelsesdato, dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylt.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen, fellesarealer utvendig og innvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjonene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skiftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.
- 15.9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.
- 15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke

ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

- 15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på

hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper.

Videresalg/endring av eierskap Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Det kan ikke påregnes samtykke til transport de siste 8 ukene før overtagelse. Selger kan stille betingelser for en eventuell godkjenning av transport. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 50 000,- til selger for merarbeidet. Ved videresalg/direkte overskjøting (for profesjonelle) vil det påløpe et gebyr til selger på kr. 50 000,-. Signert kontrakt må være selger i hende senest innen én måned før varslet overtagelse. Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- inkl. mva. til selger, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad -eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

- 18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

- 18.3 Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selger kan kansellere inngått kjøpekontrakt frem til 01.01.2024 dersom ikke nødvendig forhåndssalg er oppnådd. Videre kan selger kansellere dersom nødvendige tillatelser fra kommunen, herunder igangsettelsestillatelse, ikke er gitt innen samme frist. Endelig tas det forbehold om at selgers styre treffer endelig beslutning om byggestart senest innen samme frist. Selger skal sende skriftlig varsel til kjøper når grunnlaget for forbeholdene er bortfalt og kontrakten derved er bindende.

- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

- 19.3 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse

av sameiet. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

- 19.5 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.
- 19.6 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjevgkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjevgkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor selgerens kontroll, skal avtalen 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.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 EIERSEKSJONSSAMEIET

- 21.1 Eiendommen skal seksjoners iht. eierseksjonsloven og Kjøper har rett og plikt til å være medlem av eierseksjonssameiet som skal etableres. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne avtalen følger utkast til vedtekter pr. X. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i vedtektene. Det vil bli utarbeidet vedtekter for det enkelte eierseksjonssameiet innen overtakelsen.

Alle seksjonseiere i eierseksjonssameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor eierseksjonssameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i eierseksjonssameiets vedtekter.

- 21.1 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for sameiet består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for sameiet inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i sameiet, osv.
- 21.2 Eiendomsskatt vil faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra kommunen.

- 21.3 For sameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av seksjonene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange seksjoner Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.4 For at sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for sameiets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for sameiet. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for sameiet før overtakelse.
- 21.5 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.6 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.5 utføres, skal det avtales et beløp som 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.

22 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

- 22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

23 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

- 23.3 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Madserud Hage Prosjekt AS
Jf. fullmakt

Eskild Skåttun