

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andel i Borettslag

Prosjekt Hestesvingen

Oppdragsnr 22-0129/23 Omsetningsnr. NNNN

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
USBL Utbygging AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo Tlf: 22 98 38 00 / E-post: aj@usbl.no	982 713 978
heretter kalt Selger , og		

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fnr.:
NNN	NNN	NNN

2. Bakgrunn

2.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av Hestesvingen. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr. 43.

2.2. Selger står som utbygger av parsell av eiendommen gnr. 127, bnr. 135 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune. Tomten er eiet.

2.3. Selger planlegger å føre opp boliger for Sørby Trinn III borettslag (heretter kalt "Borettslaget"). Borettslaget er planlagt stiftet med 20 enheter i 1. byggetrinn og 20 i byggetrinn 2.

2.4. Selger etablerer Borettslaget og tegner ved Borettslagets stiftelse samtlige andeler i laget.

2.5. Det vil bli skrevet kjøpekontrakt mellom Selger og Borettslaget vedrørende kjøp av eiendommen med tilhørende boligbygg med andelsleiligheter for kjøpesum kr **Summen av alle innskudd og total fellesgjeld** + omkostninger til staten.

2.6. Hjemmelshaver til eiendommen er USBL Utbygging AS

2.7. Eiendommens adresse vil bli Hestesvingen 25.

3. Salgsobjekt

3.1. Partene er i dag blitt enige om vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av borettslagsandel (heretter kalt "Andelen") nr **NN**, Hnr. **NN** pålydende kr **NN** i Borettslaget, med tilhørende innskudd på kr **NN**. Innskuddet sikres ved et felles pantebrev for samtlige innskudd i Borettslaget, med pant i Borettslaget faste eiendom (heretter kalt "Eiendommen"). Panteretten vil få prioritet etter fellesgjelden.

3.2. Andelen er tilknyttet bruksrett til prosjektert leilighet foreløpig nummerert med nr. **NN** (heretter kalt "Boligen"), med tilhørende garasje plass, boder og de deler av tomtearealer og bebyggelse som er felles for alle boenhetene i Borettslaget, som vist i bygge- og finansieringsplan. Det tas forbehold om at eventuell fradeling kan føre til at tomtens størrelse kan bli endret i forhold til de angitte arealer.

4. Megler

4.1. Krogsvæen Sandefjord er Megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt Megler. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved underskrift av Kjøpekontrakten. Megler overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

5. Kontraktsdokumenter

Partene har i forkant av kontaktsmøtet blitt forelagt følgende dokumenter og har hatt anledning til å stille spørsmål ved disse:

5.1. Kjøpekontrakten

5.2. Leveransebeskrivelse i Salgsoppgave.

5.3. Salgsoppgave.

5.4. Plantegninger, datert 21.02.2023 1:200

5.5. Etasjeplan, datert 21.02.2023.

5.6. Fasade- og snittegninger, datert 21.02.2023.

5.7. Prisliste, datert 14.06.2023.

5.8. Foreløpige vedtekter.

Dokumentene er en del av Kjøpekontrakten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Tilleggsavtaler til denne Kjøpekontrakt som er datert etter Kjøpekontrakten gjelder foran Kjøpekontrakten. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle frihåndstegninger i perspektiv, planer, skisser og bilder i salgsoppgaven er av illustrativ karakter, og derfor kan inneholde innredning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

6. Offentlige dokumenter

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

6.1. Situasjonsskart, datert 03.02.23

6.2. Rammetillatelse, datert 25.05.2023.

6.3. Utskrift av grunnboken, datert 27.06.2023

7. Kjøpesum og omkostninger

7.1. Kjøpesummen er totalt kr. **NN,-** - kroner.

Hvorav innskudd utgjør kr **NN** og andel fellesgjeld utgjør kr **NN**.

7.2. I tillegg til den avtalte kjøpesummen betaler Kjøper alle gebyrer til Borettslaget/forretningsfører i forbindelse med eierskiftet:

Dokumentavgift av tomteverdi:	kr.	6.750,-
Gebyr for tinglysing av hjemmel til andel	kr.	480,-
Registrering av andelen	kr.	480,-
Gebyr for tinglysing av pantedokument med attest	kr.	652,-
Etableringsavgift /stifting av borettslaget	kr.	4.300,-
<u>Andelskapital til borettslaget</u>	kr.	<u>5.000,-</u>
<u>Totale omkostninger/gebyrer</u>	kr.	<u>17.662,-</u>

Det tas forbehold om forskriftsendringer som innvirker på tinglysningsgebyrets størrelse. Det tas videre forbehold om forskriftsendringer i forhold til størrelsen på dokumentavgiften, samt at beregningsgrunnlaget for dokumentavgiften blir godkjent. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

7.3. Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 480,- pr. panterettsdokument i tinglysningsgebyr.

7.4. Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

7.5. Tilleggs- og endringsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto samtidig med sluttoppgjøret på bakgrunn av skriftlig avtale mellom partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7.6. Kjøpers andel av fellesgjeld tilsvarer Kjøpers andel av Borettslagets felleslån er kr **NN**. Fellesgjelden betjenes gjennom betaling av Andelens forholdsmessige del av eiendommens felleskostnader i henhold til fordelingsnøkkelen i Borettslaget, dersom ikke annet fremkommer av vedtektene eller denne kontrakt.

7.7. Forventede månedlige felleskostnader knyttet til Andelen fremkommer av vedlagte prisliste, som utgjorde en del av salgsdokumentene som Kjøper har gjort seg kjent med i forkant av avtaleinngåelsen. I prislisten stipuleres også felleskostnadene etter en eventuell avdragsfri periode for felleslånet. Etter at andelene er gått over på Kjøperne vil Borettslagets generalforsamling kunne fatte vedtak som kan ha innvirkning på rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden. Fremtidig utvikling av felles bokostnad må derfor også sees i sammenheng med Borettslagets egne vedtak med hensyn til regulering av felleskostnadene. Kjøper er innforstått med at disse forhold er Selger uvedkommende og Selger kan ikke holdes ansvarlig i denne sammenheng.

7.8. Fellesgjelden er finansiert ved lån i Handelsbanken, men det tas forbehold om endring av långiver frem mot overtakelse. Lånet løper avdragsfritt i 10 år og nedbetales over 30 år. Kjøper er kjent med at felleskostnadene justeres når avdragene begynner å løpe. Det tas forbehold om endringer av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden. Kjøper er innforstått med at de månedlige kostnadene knyttet til fellesgjelden vil bli påvirket av eventuelle endringer av lånevilkårene. Fremtidig felleskostnadsutvikling vil også avhenge av Borettslagets egne vedtak som påvirker kostnader, samt generell prisutvikling i samfunnet.

7.9. Dersom konvertering av felleslån skjer tidsforskjøvet i forhold til overtakelsestidspunktet aksepterer Kjøper at et beløp, tilsvarende den rente som skulle vært innbetalt for felleslån, trekkes fra felles bokostnad og utbetales Selger til delvis dekning av Selgers byggelån pga forsinket konvertering. Det påløper ikke forsinkelsesrente i påvente av konvertering av fellesgjeld såfremt ikke forsinket konvertering skyldes uaktsomhet fra Kjøper/Borettslaget.

Der fellesgjelden er husbankfinansiert: Det gjøres oppmerksom på at Husbanken krever at alle andeler er solgt før felleslånet konverteres.

8. Betaling

8.1. Kjøpesummen og omkostningene betales uoppfordret på følgende måte:

8.1.1 5 % betales med grunnlag i faktura fra Megler som blir tilsendt når garanti er kr **NNN,-**
stilt i samsvar med § 12

8.1.2 Resterende betales uoppfordret og må være disponibel på meglers **kr** **NNN,-**

Klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse:

8.1.3 Omkostninger iht pkt. 7.2

kr	17.662,-
kr	NNN,-

Total kjøpesum

8.2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 8.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si forutsetter ikke pant i Eiendommen. Innbetalinger kan kun være fra Kjøpers konto.

8.3. Opptjente renter på Kjøpers innbetalinger tilfaller Kjøper frem til skjøtet er tinglyst, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

8.4. Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført på Kjøper må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 11.5.

8.5. Oppgjøret foretas gjennom Eiendomsmegler Krogsveen AS. Begge parter gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

8.6. Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr 8101 06 94736 i Danske Bank stilet til:

Eiendomsmegler Krogsveen AS, Oppgjørsavdelingen, Postboks 1, 1330 Fornebu, E-post: post@krogsveen.no, tlf 67 52 95 50, Org.nr NO 950 007 613 MVA.

8.7. Alle innbetalinger skal merkes med KID nr 2223012929. Eventuell egenkapital kan kun innbetales fra Kjøpers konto.

Kjøpesummen anses som innbetalt når beløpet er registrert på Meglers klientkonto. Skal kjøpet lånefinansieres med pant i eiendommen må også pantedokumentene fra banken være mottatt hos Meglers oppgjørsavdeling før overtakelse. Overtakelsen kan ikke gjennomføres dersom kjøpesum, omkostninger og pantedokumentet ikke er mottatt.

9. Betalingsmislighold

9.1. Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

9.2. Kjøper svarer morarenter til Selger hvis kjøpesummen iht. denne kontrakt ikke er disponibel i sin helhet hos Megler. Morarenter beregnes av hele kjøpesummen, da manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

9.3. Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan da ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne Kjøpekontrakt i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, herunder også opptjente renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

9.4. Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke yter fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

10. Registrering av eierskifte

10.1. Hjemmeldokument blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelig, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre andelsnummer i hjemmeldokumentet så snart dette foreligger. In blanco hjemmeldokument aksepteres ikke.

10.2. Etter overtakelse skal Andelen registreres på den Kjøper som denne kontrakt utpeker, forutsatt at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet innbetalt.

10.3. Kjøper aksepterer at Selger alternativt kan forbli eier av Andelen også etter at boligen er overtatt av Kjøper, jf. borettslagslovens § 2-12. Kjøper vil i så tilfelle få overført boretten til Boligen fra overtakelsestidspunktet, og har for

øvrige rettigheter som følger av Borettslagsloven § 2-13. Før boretten blir overtatt, skal denne avtale registreres i grunnboken (borettsregisteret).

Når alle boliger som skal inngå i Borettslaget er ferdigstilt, og senest innen 2 - to - år etter at første boret i Borettslaget er overtatt, skal Andelen registreres på Kjøper, forutsatt at endelig oppgjør har funnet sted, og - dersom dette er påkrevd iht. borettslagets vedtekter - styrets godkjenning av Kjøper som ny eier av Andelen foreligger.

10.4. Selger har under enhver omstendighet rett til å forbli eier av eventuelt usolgte andeler i samsvar med borettslagsloven § 2-12, og har en andelseiers rettigheter og plikter for disse. Herunder plikter Selger å betale månedlige felleskostnader samt eventuelle tilleggsforpliktelser som følge av vedtak som måtte bli fattet i Borettslaget. Kjøper er innforstått med Selgers rett til å leie ut boligene knyttet til usolgte andeler i henhold til Borettslagsloven § 5-6 nr. 1.

11. Sikkerhet og garantistillelse

11.1. Selger utsteder et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsdokument) til Megler tilsvarende stipulert kjøpesum for hele Borettslaget med tillegg av Meglers stipulerte provisjon samt utlegg i henhold til oppdragsavtale. Sikringsdokumentet blir tinglyst og tinglysingsgebyret belastes Selger. Sikringsdokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av kjøpesummen, provisjon og utlegg.

11.2. Sikringsdokumentet skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsdokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsdokumentet er tinglyst.

11.3. Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av kjøpesummen frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd.

11.4. Selger har tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller igangsettelsestillatelse, og skal stille garantien straks etter at forbeholdene er frafalt. Det samme gjelder ved forbehold fra Kjøper med tilsvarende virkning. Selgeren skal uansett stille garantien senest før oppstart av byggearbeidene, jf. buofl. § 12, annet ledd.

11.5. Dersom det skal utbetales noen del av vederlaget fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøttet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 8.4 og buofl. § 47. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

12. Heftelser

12.1. Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for Borettslagets eiendom datert 19.06.2023 og har gjort seg kjent med denne. Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremgår av grunnboken, jf. pkt. 6, vedlegg 5.4.

12.2. Selger garanterer at Andelen (og evt. tilhørende partialobligasjon) vil bli levert fri for pengeheftelser (herunder utleggsforretninger), eventuelt med unntak av vedtektsfestet panterett til Borettslaget på kr , jf. pkt. 19.4. Eksisterende pengeheftelser som ikke overtas av Kjøper, skal slettes for Selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette Megler dersom slike forretninger varsles eller blir avholdt innen overtakelse, eventuelt innen rettighetsregistrering finner sted.

12.3. Selger gir herved Megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri, de lån som er notert å ha pant i Andelen (og/eller tilhørende partialobligasjon) og som Selger har opplyst skal innfris eller overføres til nytt pant.

13. Tilleggsbestillinger/Endringer

13.1. Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer.

13.2. Alle tilleggs-/endringsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

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

13.4. Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger 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.

13.5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke reduserer Eiendommens 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.

14. Fremdrift og ferdigstillelse

14.1. Boligene planlegges ferdigstilt i perioden 3.- 4.kvartal 2025. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt. Se kapittel om «forbehold om gangsetting» i prospektet.

Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til kjøper også inneholde opplysninger om et tidsintervall på 4 måneder for når overtagelse kan forventes frem i tid.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstillelse av boligen gi Kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktsbelagte frister.

14.2. Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering i henhold til varsel etter pkt. 14.1 siste punktum, vil Kjøper kunne ha krav på dagmulkt i henhold til bustadoppføringsloven § 18, forutsatt at forsinkelsen ikke skyldes forhold omtalt i kontraktens pkt. 14.5 eller 14.6. Forsinkelse i forhold til antatt overtagelse i punkt 14.1 gir normalt ikke krav på dagmulkt.

14.3. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen er klar for overlevering. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, j. buofl. § 18.

14.4. Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

14.5. Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11.

14.6. Det gjøres oppmerksom på at det etter oppgjørs- og overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

14.7. Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid. Ferdigstillelse av utomhusområdene påvirkes også av eventuelt senere byggetrinn. Inngås kjøpekontrakt etter vedtatt gangsetting, er Kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper oppfordres til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpstilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

15. Forhåndsbefering

15.1. Ca. 2 uker før overtagelse innkaller Selger til en forhåndsbefering hvor forhåndsprotokoll føres.

16. Overtakelse

16.1. Når Eiendommen er klar for overlevering (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse, alternativt ferdigattest jf. plan- og bygningsloven § 21-10, foreligger, skal det avholdes

overtakelsesforretning. I tilfeller hvor det overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, vil ferdigattest bli rekvirert av Selger når alle arbeider er fullført.

Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Eiendommen før hele kjøpesummen, inklusive endrings- og tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er disponible på Meglers klientkonto.

Kjøper vil på overtakelsen være berettiget til å holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen som sikkerhet for Selgers oppfyllelse av gjenstående arbeider, herunder utstedelse av ferdigattest. Et tilbakeholds krav må gjøres gjeldende før overskjøting og bør derfor anmerkes i overtakelsesprotokollen, jf. pkt. 16.3 og 16.4.

Ved enhver overtakelse opphører et eventuelt dagmulktkrav, jf. pkt. 14.

16.2. Kjøper aksepterer at Borettslagets styre valgt på konstituerende årsmøte overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper vil gi styret fullmakt til dette på konstituerende årsmøte. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene skal gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte boliger.

16.3. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Der hvor det er mer enn én Kjøper/Selger, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen og ved oppfølging av eventuelle avtaler inngått på overtakelsen. Kjøper (hhv Borettslagets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler som eventuelt påberopes vedrørende Eiendommen (hhv fellesarealene). Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av Kjøperen etter overtakelsen.

16.4. 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 i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt.

16.5. Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakt er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

16.6. Boligen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er behørig varslet, jf. buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15.

16.7. Boligen overleveres i byggrensjort stand.

16.8. Inntil samtlige bygninger er ferdigstilt, har Selger rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

16.9. Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens faste utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

16.10. 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 krymping av 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 i stedet for å foreta utbedring.

16.11. Dersom Eiendommen overleveres på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse plikter Selger å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

17. Reklamasjon

17.1. Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

17.2. Kjøper må skriftlig reklamere så snart som mulig etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

17.3. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

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

- Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer
- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for

17.5. Eventuelle reklamasjoner 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.

17.6. 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.

18. Ettårsbefaring

18.1. Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårs befaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgerens side.

18.2. Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke mangler som oppstår som følge av mangelfullt vedlikeholdt, uforsvarlig eller feilaktig bruk av Eiendommen med utstyr, samt skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

18.3. Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

19. Særlig bestemmelser

19.1. Kjøper kan kansellere inngått Kjøpekontrakt før overtakelse i samsvar med avbestillingsretten jf. buofl. § 52. Kjøper er imidlertid innforstått med at Selger i slike tilfeller vil kunne kreve erstatning jf. § 53.

19.2. Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper som kontraktspart og kun overskjøter direkte til denne. Det er således ikke anledning til å videreselge kjøpekontrakten før overtakelse.

20. Forbehold

20.1. Selger tar frem til 01.07.2024, følgende forbehold for gjennomføring av avtalen: Alle nødvendige offentlige godkjenninger for denprosjekterte bebyggelse i byggetrinn 3 og 4 foreligger. Tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt. Tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger. Selger beslutter igangsetting. Det foreligger tilfredsstillende entrepris for prosjektet (herunder hensyntatt krigssituasjonen i Ukraina og følgende av denne).

20.2. Mottar ikke kjøper varsel innen 01.07.2024 blir ut-byggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelses- perioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

20.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, 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. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forut-

setninger ikke er oppfylt. Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

20.4. Selger tar forbehold om at beskrevet organisering ikke er endelig og at endringer kan forkomme. For eksempel ved at de 40 borettslagsleilighetene kan bli organisert i flere borettslag eller at antall leiligheter blir justert.

20.5 Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere eller andre.

21. Forsikring

21.1. Selger holder bygget forsikret som bygg under oppføring frem til overtakelse har funnet sted.

21.2. 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.

21.3. Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

22. Borettslaget

22.1. Ved ervervet av Andelen blir Kjøper medlem av Borettslaget.

22.2. Borettslaget har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter Borettslagets vedtekter (bilag), samt betale sin andel av Borettslagets utgifter (fellesutgifter).

22.3. Selger forbeholder seg retten til å gjøre endringer i Borettslagets vedtekter som følge av eventuelle endringer i prosjektet.

22.4. Kjøper er kjent med at Borettslaget forbeholder seg 1. prioritets panterett for 2 G (G = Folketrygdens Grunnbeløp) i Andelen, som sikkerhet for andelseiers forpliktelser overfor Borettslaget, jf. Borettslagsloven § 5-20.

22.5. USBL er blitt engasjert som forretningsfører for Borettslaget.

23. Befaring på byggeplass

23.1. Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Kjøper skal derfor på forhånd avtale med Selger, dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være tilstede.

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 tatt med, er således ikke avtalt mellom partene.

24.2. Tvister angående forståelse av kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - liklydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmeidler.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved denne kontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre på overtakelsesforretningen.

Sandefjord, den

Selger

Kjøper

USBL Utbygging AS v/ Arvid Johannesen