

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt Møllers Gate

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad mm. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo
USBL UTBYGGING AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0180 Oslo Tlf: 906 92 888 / E-post: toha@usbl.no

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo
XX	XX Tlf: XX / E-post: XX

Navn	Adresse/Kontaktinfo
XX	Arbeidersamfunnets plass 1, 0180 Oslo Tlf: XX / E-post: XX

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 172, bnr. 120 (ideell andel 1/1) i Sandefjord kommune. Tomten er eiet.

Boligens benevnelse i prosjektet er leil. **A-XX**

Selger besørger og bekoster etablering av borettslaget. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- 1 Biloppstillingsplass (for megler - stryk hvis ikke aktuelt)
- 1 Sportsbod
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

Hjemmelshaver til eiendommen er USBL Utbygging AS.

Prosjektet er planlagt med 36 enheter.

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt m.v. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av boligen medfølger et ansvar for å dekke andelens andel av de månedlige felleskostnadene. Andelens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall

stipulert til **kr XX,-** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen består av to deler: *innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld*. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel	kr	XX,-
Andel fellesgjeld:	kr	XX,-
Til sammen	kr	XX,-

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Kjøper skal betale innskudd/kontantdel i henhold til avtalt betalingsplan, jf punkt 5. Kjøper overtar fra overtagelsen boligens andel fellesgjeld, som betjenes gjennom de månedlige felleskostnadene.

I tillegg til innskudd/kontantdel må Kjøper betale følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret:

Andel av dokumentavgift for overskjøting av hjemmel til borettslaget:	kr	(193 x BRA-i)	,-
Andelskapital:	kr	5 000	,-
Oppstartskapital til borettslaget:	kr	9 000	,-
Etableringsavgift/stifting av borettslaget:	kr	4 375	,-
Gebyr for tinglysning av hjemmel til andelen:	kr	500	,-
Gebyr for tinglysning av pantedokument i andelen:	kr	500	,-
Omkostninger i alt (sjekk omkostninger jf prisliste)	kr		XX,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr		XX,-

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet. Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av politiske vedtak eller lovendringer.

Kjøpere som ikke er medlem i Usbl må melde seg inn og betale gjeldende innmeldingsavgift som per tid utgjør kr. **XXX(?)**,- og årskontingent på kr. **XXX(?)**,-.

4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal stille garanti jf. bustadoppføringslova § 12, straks etter avtaleinngåelse. Er det i avtalen tatt forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger eller tillatelse til igangsetting, er det allikevel tilstrekkelig at Selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er bortfalt. Selger skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Selger skal stille § 12 garanti før hele eller deler av kjøpesummen kan kreves innbetalt.

For krav som Kjøper fremsetter mot Selger før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Garantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling til Selger eller Selgers underleverandører kreves for tilleggs-/endringsbestillinger, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

5. Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. XXXX XX XXXXX, **KID: XXXXXXXXXXXXX**

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, org.nr. 910 968 955, avd. Eiendomsoppgjør, Pb. 1600 Sentrum, 0021 Oslo. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger bes sendt til innbetalinger@dnbeiendom.no. merket med oppdragsnummer **XXXXXXXXXX** i mailens emnefelt, slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Husk å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Det er avtalt følgende oppgjørsform/betalingsplan:

Andelen tinglyses i Kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse (gjelder ikke ved etablering av boret jf. borettslagsloven § 2-13).

Selv om det er avtalt delinnbetaling har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12.

Innskudd/kontantdel og omkostninger jf. pkt 3 gjøres opp på følgende måte:

Delinnbetaling 10% av kjøpesum (innskudd + fellesgjeld) når lovpålagt garanti er stilt jf. Buofl. §12:	kr	XX,-
Kontant innen overtagelsestidspunktet:	kr	XX,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	XX,-

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer XXXX XX XXXXX med **KID XXXXXXXXXXXXX**. Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

Fordeling av andelsboligens driftsutgifter og eventuelle inntekter pr. overtagelsesdato settes opp av Kjøper og Selger. Ønsker partene eiendomsmeglers bistand til dette, inngås det særskilt avtale om det.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til Kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil hjemmelsdokumentet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller hjemmelsdokumentet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før hjemmelsdokument er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende innskudd/kontantdel. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette.

6. Heftelser

Andelen overdras til Kjøper uten pengeheftelser.

Utskrift av grunnbok for borettslagets eiendom er forelagt Kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med denne.

Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Eiendommen overskjøtes til Borettslaget med de tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette.

Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner.
- bestemmelser som vedrører borettslaget, sameiet, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene

Selger bekrefter at det ikke eksisterer heftelser av noen art, herunder utlegg, utover det som grunnboksutskriften viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger blir avholdt før hjemmelsdokument er tinglyst. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Borettslaget skal tinglyse pant for borettslagets fellesgjeld, og innskuddsobligasjon. Kommunen har lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Følgende tinglyste bestemmelser vil følge eiendommen:

07.12.1928 - Dokumentnr. 910165. Bestemmelse om bebyggelse.
22.08.1930 - Dokumentnr. 910169. Bestemmelse iflg. skjøte.
30.09.1936 - Dokumentnr. 914. Bestemmelse om bebyggelse.
31.10.1936 - Dokumentnr. 1152. Bestemmelse om bebyggelse.
26.01.1937 - Dokumentnr. 119. Erklæring/avtale.
24.11.1958 - Dokumentnr. 3075. Erklæring/avtale.
03.03.1962 - Dokumentnr. 626. Bestemmelse om adkomstrett.

Heftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for Selgers regning. Megler gis fullmakt til å innhente restgjeldsoppgave og slettebekreftelse fra panthavere til de panteretter som skal slettes i forbindelse med oppgjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørinstruks og som det ikke er avtalt at Kjøper skal overta.

7. Tinglysing/sikkerhet

Selger utsteder hjemmelsdokument til Kjøper før overtagelse. Hjemmelsdokumentet skal oppbevares hos eiendomsmegler, som foretar tinglysing når Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse før dokumentet sendes inn for tinglysing.

Selger **har utstedt/vil utstede** et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på borettslagets eiendom, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmeglere skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og hjemmelsdokumentet er tinglyst. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

All tinglysing av dokumenter på andelens grunnboksblad skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan Kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av bustadoppføringslova §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til Selger i tråd med bustadoppføringslova § 30.

9. Endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Kjøper vil bli invitert av Selger/Entreprenør til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger/Entreprenør for merarbeid knyttet til administrering av tilvalg og endringer fra underleverandører.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. bustadoppføringslova § 44.

Selger er uansett ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

Inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, er kjøper kjent med at frist for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper har blitt oppfordret til å ta eventuelle forbehold vedrørende tilvalg og endringer i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt.

10. Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt i løpet av 2. halvår 2026, under forutsetning om vedtak om igangsetting innen 01.07.2025 kl. 18.00. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt.

Selger vil ved vedtatt igangsetting varsle Kjøper skriftlig om bindende overtagelseperiode på 4 måneder, som vil være å regne som en frist jf. bustadoppføringslova. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig melding om overtagelsesdato, som skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtagelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll, har selger krav på fristforlengelse, i henhold til bustadoppføringslova § 11. Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Det gjøres oppmerksom på at det etter overtagelse kan fortsatt foregå byggearbeider på eiendommen og på eiendommene. Utomhusarbeider kan ferdigstilles senere, avhengig av årstid.

Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtagelsesdagen.

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. borettslagsloven § 2-13 slik at Kjøper får overdratt en boret og ikke hjemmel til andelen ved overtagelsen. En boret gir Kjøper full råderett over boligen og andelen, bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til Kjøper senest to år etter at første boret i borettslaget er overtatt. Ved å overta boret vil Kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnader og øvrige borettslagsforpliktelser, herunder andel fellesgjeld. Sluttoppgjør til Selger vil kunne gjennomføres før hjemmel til andelen er tinglyst mot at forskuddsgaranti iht. bustadoppføringslova § 47 tilsvarende hele kjøpesummen er fremlagt av Selger. Kjøper er ansvarlig for å formidle avtalens forutsetninger som har betydning for overtagelse og oppgjør til sin bankforbindelse, og påse at banken tilrettelegger sine forutsetninger til dette. Kjøper er gjort kjent med at dersom boligen selges i løpet av perioden hvor kjøper kun har boret, vil kjøper ikke kunne påregne å få oppgjør for boligen før hjemmel til andelen er overført fra selger.

Ca. 14 dager før overtagelsen kan Selger innkalle til en forhåndsbeifaring hvor det føres protokoll.

Selger skal innkalle til overtagelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtagelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle andelsboligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Selger skal overlevere andelsboligen til Kjøper i ryddig og byggerengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele andelsboligen leveres ledig for Kjøper. Boligen skal ha ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til Kjøper.

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene overtas samtidig med boligen på overtagelsesdagen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og Kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas §31 for å sikre retting/ferdigstilling, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og Selger før hjemmelsovergang.

På et senere tidspunkt enn overtagelse kan Selger innkalle styret i borettslaget for kontrollbeifaring av fellesarealene. Kjøperne skal i så tilfelle orienteres om utfallet av kontrollbeifaringen. Styrets eventuelle

konklusjoner vil kun være veiledende for Kjøperne og gir ikke styret anledning til å frigi Kjøpernes eventuelle tilbakeholdte beløp, uten at Kjøper skriftlig samtykker til det.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er Selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler tilrettelegge for å holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret. Kostnader til uavhengig takstmann betales av borettslaget.

Risikoen for andelsboligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av andelen med boretts til boligen. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet andelsboligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for andelsboligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at andelsboligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke svarer for.

Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal kunder alltid være i følge med en representant fra Selger. All annen ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og er forbudt.

11. Ettårsbefaring

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtagelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

12. Selgers kontraktsbrudd

Er Selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

13. Kjøpers kontraktsbrudd

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold, selv om Kjøper har overtatt bruken av andelsboligen og/eller hjemmelsdokumentet er tinglyst før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

14. Forsikring

Kjøper må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for eiendommen vil bli etablert av Selger på vegne av borettslaget.

15. Avbestilling

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

Dersom Kjøper avbestiller før vedtak om igangsetting er det avtalt at Kjøper betaler et avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen (innskudd/kontantdel og andel fellesgjeld). Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringslova.

16. Forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- Tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger
- Selger beslutter igangsetting.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriser for prosjektet

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.07.2025 kl. 18.00 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter.

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 kansellere 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 forutsetninger ikke er oppfylt.

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

17. Særskilte bestemmelser

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling/grensejustering/sammenslåing (dobbeltsjekk) på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Leveransebeskrivelsen/romskjemaer skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Toleransekrav for utførelse er i henhold til NS 3420. Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig kvalitet. Selger er ikke ansvarlig for mangler som har sin årsak i normal krymping av betong, treverk eller plater og derav påfølgende sprekke-dannelser i tapet, maling eller lignende.

Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihåndsog oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, søyler, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Det kan grunnet slike tilpasninger bli mindre avvik i totalareal og eller i oppgitt nettoareal, vist i salgstegning for i hvert enkelt rom. Dette gir ikke grunnlag for prisavslagskrav.

Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader. Inndeling og plassering av vinduer, terrassedør og plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvente til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Det tas forbehold om justeringer og endringer av utomhusplanen.

Selger kan tinglyse erklæringer/bestemmelser og rettigheter som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, utbyggingseiendommen, fellessameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for dette. Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støv, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for den trinnvise utbyggingen.

Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte andeler. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og garasje plasser.

Selger gjør særskilt oppmerksom på at skjeggkre er funnet i flere boliger i Norge. Skjeggkre kan komme inn i boliger på en rekke forskjellige måter, både i forbindelse med oppføring av boligen, men også i forbindelse med innredning og bruk med videre. Selger har dermed ikke mulighet til å garantere for at leiligheten / fellesarealene er frie for skjeggkre.

Kjøper er gjort kjent med at Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres. Transport av kontrakt til nær familie, jfr. Borettslagslova § 4-12 (1), krever selgers forutgående samtykke. Ved aksept av transport iht. overstående, påløper et transportgebyr på kr. 15 000,- til selger. Videre forutsetter Selger at hjemmelsdokument tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud.

Opplysninger om ulemper i forbindelse med videre bygging Utbygger har rett til å benytte eiendommene så langt det er nødvendig for å fullføre byggeprosjektet. Kjøperne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen helt fram til utbyggingen er ferdig vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støv, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger. Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

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 borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre.

Det tas forbehold om endelig plassering og størrelser av sjakter, da dette kan bli endret i detaljprosjekteringen. Alle detaljer er ikke ferdig prosjektert, slik at plassering av teknisk utstyr, blant annet rørføringer og kontakter, ikke er endelig besluttet. Kjøkkentegning vil bli utlevert kjøper i forbindelse med tilvalgsprosessen når detaljprosjekteringen er ferdig. Det vil bli montert fordelerskap for rør-i-rør-system på bad, eventuelt i bod, tilstøtende rom eller i gang.

Selger forbeholder seg rett til endring av prisliste uten varsel på usolgte boliger.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organisering av garasjeanlegget med tilhørende parkeringsplasser og boder vil bli. I påvente av at prosjektet i sin helhet er ferdigstilt, kan Selger tinglyse midlertidige bruksretter for parkeringsplassene og bodene. Kjøper forplikter seg til å akseptere den organiseringen selger velger for garasjeanlegget, og til å følge de vedtekter, ordensregler og vedlikeholdsregler, bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk med videre som fastsettes for garasjeanlegget.

17. Bilag

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

- Prisliste datert 11.09.2024
- Salgsoppgave i prospekt datert xx.xx.xx (må tilpasses når prospektet er endelig)
- Romskjema i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Etasjeplan i prospekt
- Fasade- og snitt-tegninger datert 02.11.2023, sist rev. 08.05.2024
- Utomhusplan i prospekt
- Utkast til vedtekter for borettslaget datert 29.08.2024
- Utkast til budsjett for borettslaget datert 10.09.2024
- Utkast til vedtekter for kombinasjonssameiet datert 29.08.2024
- Øvrig salgsprospekt
- Reguleringsplan med bestemmelser
- Matrikelbrev
- Grunnboksutskrift og kopi av tinglyste heftelser
- For Bustadoppføringslova, se lovtekst på lovdata.no

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge.

Tilleggsavtaler til denne kjøpekontrakt som er datert etter denne kjøpekontrakt gjelder foran kjøpekontrakten.

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

Sandefjord, den

Selger

Kjøper

USBL UTBYGGING AS Iht. salgsfullmakt,
Tom Haugen

Selger

Kjøper