

Kjøpekontrakt

om rett til bolig under oppføring, med tomt - prosjekt SVA Nesodden

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker 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

Ommen AS v/x

Adresse/Kontaktinfo

c/o SPG AS Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo

Tlf: 938 98 465 / E-post: frida.hjelde@spg.no

heretter kalt Selger, og

Navn

x

Adresse/Kontaktinfo

heretter kalt Kjøper.

2. Salgsobjekt og tilbehør

Kontrakten gjelder kjøp av andelsbolig i borettslag og hvor borettslagets tomt ligger på gnr. 29, bnr. 940 i Nesodden kommune. Tomten er eiet.

Prosjektet er planlagt utbygget i flere trinn med totalt ca. 70 boligenheter, oppdelt i 2 byggetrinn. Byggetrinnene vil bli solgt i flere salgstrinn. Byggetrinn 1 er planlagt med 45 andelsleiligheter organisert som et borettslag (Borettslaget). Byggetrinn 2 er planlagt med 25 småhus. Det er videre planlagt oppført et felles underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og sportsboder.

Boligens benevnelse er **x**.

Selger besørger etablering av borettslaget som skal utgjøre byggetrinn 1. Andelens endelige andelsnummer vil bli tildelt når registrering av borettslagsandelene i grunnboken er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- (stryk hvis ikke aktuelt) Garasjeplass(er), antall: **x**
- Sportsbod
- Felles bruksrett til utvendige og innvendige fellesarealer

Hjemmelshaver til eiendommen er Ommen AS.SPG Omsorgsbygg 2 AS eier aksjene i Ommen AS. Det skal etter planen gjennomføres en fisjon som innebærer at den delen av Eiendommen som borettslaget skal føres opp på legges i datterselskapet Ommen Leiligheter AS eller annet selskap i konsernstrukturen. Borettslaget vil deretter få eiendomsretten til Eiendommen og bebyggelse overført fra utbygger. Utbygger kan velge å gjøre dette enten ved gjennomføring av den såkalte "borettslagsmodellen" eller som ren overføring av eiendom fra utbygger til borettslaget. Kjøper aksepterer at selgerfunksjonen flyttes over til et annet selskap i samme konsern/innenfor samme struktur i forbindelse med en slik omorganisering.

«Borettslagsmodellen» innebærer at eiendomsretten til tomt og bebyggelse for det enkelte byggetrinn, blir overført til det aktuelle borettslaget ved fusjon. Borettslaget vil ved fusjonen overta eiendomsrett til boligene med tilhørende fellesarealer. Fusjonen gjennomføres til skattemessig og regnskapsmessig

kontinuitet, som innebærer at Borettslaget overtar skattemessige inngangsverdier og regnskapsførte verdier på andel tomt og leilighetene slik det er i Selskapet på fusjonstidspunktet. Det nevnes for ordens skyld at skattemessig inngangsverdi på andel tomt og boenhetene i bygget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Etter gjennomføringen av fusjonen, vil Borettslaget bli registrert som hjemmelshaver til Eiendommen. Borettslaget vil være gjeldfritt etter gjennomføring av borettslagsmodellen.

Borettslaget vil overta posisjonen som byggherre i kontrakten med entreprenøren ved gjennomføring av fusjonen. Som en del av borettslagsmodellen kan det også være aktuelt at deler av rettighetene under entrepriseavtalen overføres til Selger, men slik at boligkjøpernes posisjon sikres ved reklamasjonsrett overfor utførende entreprenører (ikke besluttet) og overfor Selger gjennom kjøpekontrakten og det selgeransvaret som vil påhvile etter bustadsoppføringsloven. Siden Borettslaget vil være byggherre, vil alle kontrakter og dokumentasjon knyttet til byggingen innehas av Borettslaget etter at fusjonen er gjennomført. Det forventes ikke at boligkjøperne eller styret i Borettslaget setter seg inn i dette materialet. Selger vil håndtere byggherrefunksjonen på vegne av Borettslaget frem til sluttoppgjøret med entreprenørene er gjennomført.

Prosjektet er planlagt med 45 enheter i byggetrinn 1, men det tas forbehold om endring av antall enheter og organisering.

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 0,00,-** 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 kun av innskudd/kontantdel. Kjøpesummen utgjør:

Innskudd/kontantdel	kr	0,-
Til sammen (MÅ justeres dersom p-plass/garasje)	kr	0,-

Kjøpesummen er fast, og den kan ikke reguleres.

Kjøper skal betale innskudd/kontantdel i henhold til avtalt betalingsplan, jf punkt 5.

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

Omkostninger i alt (sjekk omkostninger jf prisliste, husk ev. omkostninger parkering)	kr	0,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt	kr	0,-

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr. 500,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

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. **5010 06 88112, KID: 912x**

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 **912x** 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 ferdigstillelse og overtagelse (gjelder ikke ved etablering av borettslag 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 100 000 av kjøpesum når lovpålagt garanti er stilt jf. Buofl. kr §12:	0,-
Kontant innen overtagelsestidspunktet:	kr 0,-
Innskudd/kontantdel og omkostninger, i alt (MÅ justeres dersom p- plass/garasje)	0,-

Innskudd/kontantdel med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto nummer **5010 06 88112** med **KID 912x**. 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, med unntak av Borettslagets legalpanterett etter borettslagslovens § 5-20.

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 blant annet 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, utbyggingseiendommen, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene
- tinglysing av rett til varmesentral i garasjekjeller/anleggseiendom

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 borettslagets 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:

29/940:

04.05.1921 - Dokumentnr: 900326 - Erklæring/avtale
29.12.1954 - Dokumentnr: 6701 - Bestemmelse om bebyggelse
04.08.1978 - Dokumentnr: 6420 - Best. om vann/kloakkledn.
10.07.1989 - Dokumentnr: 6620 - Erklæring/avtale
20.12.2013 - Dokumentnr: 1112120 - Erklæring/avtale

29/12:

05.08.1968 - Dokumentnr: 3956 – Bestemmelse om vannledn.

29/264:

04.08.1978 - Dokumentnr: 6421 – Best. om vann/kloakkledn.
09.08.1978 - Dokumentnr: 6543 - Erklæring/avtale

29/146:

27.12.1982 - Dokumentnr: 11404 – Best. om vann/kloakkledn.
06.10.1988 - Dokumentnr: 10289 - Erklæring/avtale

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 oppjøret.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri heftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsinstruks 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 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.

7. Borett i byggeperioden

På grunn av trinnvis utbygging, vil Selger ha rett til å beholde hjemmel til andelen i inntil to år etter første overlevering, jf. borettslagsloven § 2-13 (3). Kjøper skal i denne perioden ha tinglyst borett i andelen, jf. borettslagsloven § 2-13 (2). En borett gir Kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at Kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført.

Ved å overta borett vil Kjøper overta ansvaret for sin andel av felleskostnader og øvrige borettslagsforpliktelser. Partene er enige om at sluttoppgjør til Selger kan gjennomføres før hjemmel til andelen er tinglyst mot at forskuddsgaranti jf. bustadoppføringslova § 47 tilsvarende innskudd/kontantdel 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 innforstått med at dersom boligen selges i løpet av perioden hvor Kjøper kun har borett, vil Kjøper ikke kunne påregne å få oppgjør for boligen før hjemmel til andelen er overført fra Selger.

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, totalentreprenør eller andre engasjert av Selger til eget tilvalgsmøte. Selger utarbeider en tilvalgsmeny som angir muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Priser kan inneholde påslag til Selger 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 ytelse 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.

Der tilvalg overstiger kr 250 000,- vil Selger eller Selgers representanter/entreprenør ha rett til å fakturere kjøper før overtagelse. Dette forutsetter at Selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før Kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

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

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta forbehold i kjøpetilbudet dersom prosjektet er igangsatt, og Kjøper har krav til tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av utbygger/Selger.

10. Overtagelse

Boligen planlegges ferdigstilt i perioden fra 3. kvartal år 2026 til 1. kvartal år 2027, under forutsetning om vedtak om igangsetting i tråd med Selgers planer innen 31.10.2024 og forutsatt normal fremdrift på byggeprosessen. Dette gjelder ikke som en bindende frist for å ha boligen klar for overtagelse, herunder ikke grunnlag for å kreve dagmulkt. De ulike byggene innenfor byggetrinn 1 vil kunne bli levert til forskjellige tidspunkt. En senere igangsetting og/eller en lengre byggetid enn forventet kan også medføre en senere overtagelse. Ferdigstilling av utomhusområder tilknyttet byggene og fellesarealet, vil kunne bli utført etter overtagelse, blant annet avhengig av årstiden.

Når selger har opphevet forbeholdene skal det fastsettes en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn ca. 4 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest ca. 10 uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato.

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

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

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av konsekvenser av krigen i Ukraina eller force majeure hendelser, som får betydning for fremdriften, må Kjøper være oppmerksom på at det vil være påregnelig at Selger vil ønske å kreve forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder for eksempel ved forsinket / begrenset tilgang på materialer. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Dersom Selger vil kreve fristforlengelse som følge av disse omstendighetene, skal Selger varsle Kjøper uten ugrunnet opphold etter at Selger ble klar over omstendigheten som begrunner kravet. I et slikt tilfelle, oppfordres partene til å søke juridisk bistand. Det er videre på Selgers egen risiko å kreve fristforlengelse eller lignende, og det er ikke gitt at et slikt krav vil stå seg. Det klare utgangspunktet er for øvrig at megler heller ikke har en plikt til å ta stilling til saken.

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 oppbærer 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 overtagestidspunktet, 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. Kjøper plikter å overta boligen mot midlertidig brukstillatelse, selv om det foreligger juridiske mangler ved selgers ytelse, dette kan eksempelvis være at Borettslaget ikke er etablert, eller at den formelle hjemmelen til boligen ikke kan tinglyses per overtagestidspunktet.

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.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v., samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Risikoen for andelsboligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av andelen med borettil 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.

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 hjemmeldokumentet 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.

16. Selgers betingelser for igangsetting

Selger har følgende betingelser for igangsetting og gjennomføring av avtalen:

- åpning av byggelån
- igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad
- at det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 60 % av verdien av boligene i prosjektet iht. prisliste ved salgsstart.
- at Selger mottar en positiv tilbakemelding på anmodning om bindende forhåndsuttalelse hva gjelder skatte- og avgiftsmessig håndtering av "borettslagsmodellen"

Selger er bundet av kontrakten dersom Selger ikke gjør gjeldende at en eller flere av betingelsene ikke er oppfylt senest innen 01.04.2025 kl. 18:00.

Selger tar for øvrig forbehold i prosjektperioden om kansellering av kjøpekontrakten dersom uforutsette forhold hindrer at prosjektet blir gjennomført, eller resulterer i at prosjektet ikke blir regningssvarende å gjennomføre.

Dersom Selger gjør forbeholdene gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på klientkonto tilbakebetalt. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

Det tas forbehold om justering av eiendomsgrensene ved fradeling på bakgrunn av krav fra offentlige myndigheter.

Selger har rett til å gjøre mindre endringer i konstruksjon, tekniske installasjoner og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet vesentlig, uten at dette gir Kjøper rett til endring av avtalt kjøpesum. Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen.

Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Videre forbeholder Selger seg rett til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg samt innvendige og utvendige fellesarealer, uten at Kjøper har rett til å kreve endringer av avtalt pris. Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill på en slik måte at Boligens standard objektivt sett forringes eller som objektivt svekker dens bruksverdi. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper om slike endringer.

Det gjøres oppmerksom på at frihåndstegninger, perspektiver, utomhusplan, plantegninger og bilder i prospektet er av illustrativ karakter og inneholder derfor detaljer som farger, innredninger, møblering, beplantning og arkitektoniske detaljer mv. som ikke inngår i leveransen. Løsninger/ innredninger som ikke fremgår av leveransebeskrivelse/romskjema leveres ikke, med mindre annet er avtalt. Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger. Disse løsningene inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelstilling, da målestokkavvik kan forekomme ved trykking/kopiering. Det tas forbehold om at sjakter og føringsveier for VVS-installasjoner kan bli endret. Entreprenøren har ansvaret for oppfølging av gjeldende krav, lover og forskrifter.

Utomhusplanen i prospektet er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men kun en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere byggenes plassering på tomten. Endelig opparbeidelse fastsettes i forbindelse med detaljprosjekteringen

Kjøper er kjent med at kjøpekontrakten ikke kan transporteres uten etter samtykke av Selger. Videre forutsetter Selger at skjøte tinglyses på den/de Kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper har anledning til å be om samtykke til transport eller direkteoverskjøting, men Selger står helt fritt til å avslå eller akseptere en slik forespørsel. Kjøper er selv ansvarlig for å innhente et slikt samtykke før videresalg eventuelt igangsettes. Et eventuelt samtykke vil medføre gebyr til Selger kr 100 000. Gebyret forfaller samtidig med sluttoppgjør av boligen. Ved transport av kontrakt forutsettes det at standard transportavtale basert på kontraktsmal utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund benyttes. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere iht. loven vil ikke ha anledning til å transportere kontrakten, og vil kun ha anledning til å

videreselge iht. bustadoppføringslova. Eventuell bruk av prosjektets bilder og illustrasjoner krever samtykke fra Selger, og vil i tilfelle medføre gebyr til Selger etter nærmere avtale, som forfaller til betaling med slutttoppgjør av boligen.

Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at området er under utvikling og det bygges i trinn og aksepterer de ulemper som dette vil kunne medføre. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv og redusert fremkommelighet, må påregnes i byggeperioden for utbyggingen av Prosjektet, herunder også utbyggingen av småhusbebyggelsen og behandlingssenteret.

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

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. Tingsrettslige sameier vil kunne bli opprettet for fellesarealer og garasjeanlegg. Selger tar også forbehold om organiseringen, antall boligselskap, antall boliger, endelig organisering og omfang av det enkelte byggetrinn.

Selger forbeholder seg retten til å fordele boder og eventuelle parkeringsplasser.

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.

Det tas forbehold om etablering av pumpekum og tilsvarende, samt pumpekum på grunn- og dreneringsvann. Dette kan være nødvendig på grunn av fallforhold, eller fordi det blir vesentlig mye dyrere å etablere selvfall sammenlignet med pumpekummer. Pumpekummer m.m. er i så fall inkludert i selgers kontraktleveranse. Avtale om service og vedlikehold for borettslaget må i så fall påregnes.

Selger tar forbehold om å endre selskap som står som selger i prosjektet.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i boligen ved overlevering. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering.

Kjøper plikter til å medvirke til at Selger kan gjennomføre Prosjektet og eventuelle endringer Selger finner hensiktsmessig å gjøre i Prosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjonerings, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Selger forbeholder seg retten til før overlevering å inngå nødvendige driftsavtaler med bindingstid på vegne av Borettslaget, herunder avtale om levering av signaler til internett til alle boligene, vaktmestertjenester for Borettslaget fellesarealer, drift- og vedlikehold av heis, ventilasjonsanlegg og garasjeport, avtale om bygningsforsikring, forretningsføreravtale (fakturering og inndrivning av felleskostnader, bistand med årsregnskap, likningsrapportering mv), samt andre nødvendige drifts og serviceavtaler for felles installasjoner. Ovennevnte dekkes gjennom drifts- og vedlikeholdskostnadene. Det bemerkes at serviceavtaler kan være en forutsetning for Selgers reklamasjonsansvar.

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.

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 14.03.24
- Eiendommen fra A-Å datert 19.03.24
- Romskjema i prospekt
- Leveransebeskrivelse i prospekt
- Plantegning i prospekt
- Fasadetegninger datert 05.03.24, snittegninger datert 15.02.24. Etasjetegninger datert 05.03.24 eller 07.03.24
- Situasjonsplan datert 22.06.23 / Utomhusplan datert 16.06.23
- Landskapsplan datert 16.06.23
- Utkast vedtekter for Borettslaget datert 12.03.24
- Utkast budsjett for Borettslaget datert 13.03.24
- Utkast sameievedtekter Garasjesameiet datert 22.03.24
- Øvrig salgsprospekt
- Reguleringsplan m/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.

Oslo, den xx.xx.24

Selger

Kjøper

Ommen AS v/x