

# KJØPEKONTRAKT

## Eierseksjon under oppføring

Oppdrag: <oppdragsnr>  
Formidling: <formidlingsnr>

---

Mellom: <selger1> org.nr. <fødselsnr selger1>

Adresse: <gateadresse selger1> tlf: <selgertlf>  
<postnr-poststed selger1>

heretter kalt Selger, og

<kjøper1> født <fødselsdato kjøper1>  
<kjøper2> født <fødselsdato kjøper2>

Adresse: <gateadresse kjøper1> tlf: <kjøpertlf>  
<postnr-poststed kjøper1>

heretter kalt Kjøper,

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt, som består av dette dokument med vedlegg som er beskrevet i punkt 16 («**Kontrakten**»).

Selger overdrar til Kjøper:

Eierseksjon nr. (ikke tildelt p.t.) på eiendommen gnr. <gnr>, bnr. <bnr> (event. utskilt parsell fra gnr. 200 bnr. 6) i <kommune> kommune. heretter benevnt «**Eiendommen**».

Hver seksjon vil bestå av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen. På Eiendommen skal det gjennomføres et stort utbyggingsprosjekt («**Prosjektet**»), jf Prospektet, og dette er blant annet bestående av;

- leilighet nr.
- tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- sportsbod
- biloppstillingsplass i garasjekjeller
  
- felles bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer. Hver seksjon består av en sameieandel i henhold til oppdelingsbegjæringen.

Ovennevnte kontraktsobjekt benevnes i fortsettelsen som "**Boligen**".

Selger forbeholder seg retten til å tildele bod- og eventuell biloppstillingsplass ved overtagelse.

Eiendommen vil bli seksjonert og seksjonsnummer tildelt innen overtagelse jf. punkt 9. Utbygger tar forbehold om antall boligseksjoner i sameiet.

Selger forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan organisering av parkeringsanlegget, uteareal utenfor boliger i 1. etasje og bodene vil bli. Dette kan bli søkt organisert som

tilleggsdel(er) til Kjøpers boligseksjon, skilles ut som en egen eiendom, eller bli lagt som fellesareal med vedtektsfestet bruksrett.

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

## 1. KJØPESUM

Kjøpesummen for Boligen utgjør: Kr. <kjøpesum>,- kroner  
\*\*\*<SALGSUMBOKSTAVER>

Betalingsplan:

1.1 Delinnbetaling v/utstedt garanti jf. buofl § 12 jf. pkt. 5	Kr	,-
1.2 Kontant innen overtakelse, jf. pkt. 4 og 9	Kr	,-
Til sammen	Kr	,-

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

## 2. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale til megler følgende omkostninger samtidig med sluttoppgjøret.

2.1 Dokumentavgift til Staten, 2,5 % (av tomteverdi)	Kr	<A4>,-
2.2 Tinglysingsgebyr for skjøte til Staten:	Kr	525,-
2.3 Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	525,-
2.4 Attestgebyr for pantedokument	kr	172,-
2.5 Startkapital sameiet (2 mnd felleskostnad)		
Totale omkostninger	kr	,-

**AB** Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 2000,- pr kvm BRA for boligen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

**C** Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av kjøpesum. Det tas forbehold om endring i dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

Tinglysingsgebyr og attestgebyr beløper seg til kr 697,- for hvert panterettsdokument kjøper må la tinglyse på eiendommen i forbindelse med etablering av lån. Det tas forbehold om endringer i ovenstående avgifter/gebyrer.

## 3. FORBEHOLD FRA SELGER

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kontrakten:

- at styret fatter vedtak om igangsetting av utbyggingen
- åpning av byggelån
- at Selger innvilges igangsettingstillatelse for byggearbeidene i samsvar med søknad, og
- at det inngås bindende salgsavtaler for minst 54 boligseksjoner i Prosjektet, og at disse representerer minst 65 % av boligseksjonenes samlede salgsverdi iht. listepris i Prospektet.

Selger er bundet av Kontrakten dersom han ikke gjør nevnte forbehold gjeldende senest 31.12.2018 ved melding til Kjøper. For øvrig kan Selger når som helst erklære til Kjøper at forbeholdene frafaller.

Dersom forbehold gjøres gjeldende har Kjøper rett til å få innbetalt beløp samt opptjente renter på meglers klientkonto tilbakebetalt snarest. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper, og begge parter er i sin helhet fri sine forpliktelser etter Kontrakten.

Ved enighet mellom partene kan fristen forlenges. Kontraktens betingelser for øvrig er i et slikt tilfelle de samme.

#### 4. OPPGJØR

Alle innbetalinger skjer til <opavdnavn>, heretter kalt megler, klientkonto nr. <avdbankkonto>.

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, Seksjon Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo, faks nr. 22 00 88 64. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Seksjon Eiendomsoppgjør. Kopi av alle innbetalinger skal fakses til 22 00 88 64 slik at overtagelsen ikke blir forsinket/utsatt. Kvittering kan mailles til [innbetalinger@dnbeiendom.no](mailto:innbetalinger@dnbeiendom.no). merket med oppdragsnummer <oppdragsnr> i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

Kjøperen skal betale i henhold til avtalt betalingsplan jf. punkt 1. Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, kan selger kreve at kjøper betaler forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 1.

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes 6 uker eller mer, betraktes oversittelsen som vesentlig kontraktsbrudd, som gir Selgeren rett til å heve kjøpet etter Bustadoppføringslova § 57.

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Ved Kjøpers 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 har meddelt Selger avbestilling i skriftlig melding som er kommet frem til Selger før det mellom partene er avklart om Selger gjør gjeldende sine forbehold (se punkt 3, nest siste avsnitt), skal Kjøper kun betale et

avbestillingsgebyr stort 5 % av kjøpesummen. Etter denne dato gjelder § 53 i bustadoppføringsloven, jf. ovenfor.

Ved kontraktsbrudd fra Kjøpers side, vil Selger holde Kjøper ansvarlig for økonomiske tap og merkostnader som følge av kontraktsbruddet. Ved vesentlig mislighold kan Selger heve Kontrakten, og kreve erstatning jf bustadoppføringslova § 57 flg. Selger tar forbehold om å heve Kontrakten ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt Boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet av Selger dersom Kontrakten heves.

Hvis Kontrakten ikke gjennomføres skal renter på innbetalt beløp tilfalle Kjøper.

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 skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller Kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og Selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Forutsetter at Kjøpers bank samtykker).

## **5. SIKKERHETSSTILLELSE (GARANTI)**

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter at det er avklart at Selgers forbehold ikke gjøres gjeldende (jf. punkt3, nest siste avsnitt). Selgeren skal i alle tilfeller stille garanti før byggearbeidet starter.

Dersom Selger ikke stiller garanti i avtalt tid kan Kjøper gi Selger et skriftlig varsel med en frist på minst 10 virkedager til å få garantien på plass. Dersom Selger ikke kan dokumentere at en slik garanti er stilt innen fristen, har Kjøper rett til å heve avtalen.

For krav som Kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Bankgarantien 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.

## **6. HEFTELSE**

Selger har utstedt et pantedokument til DNB Eiendom AS som lyder på samlet kjøpesum for hele prosjektet. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring som hindrer at det kan tinglyses nye, frivillige heftelser på eiendommen uten meglers samtykke. Pantedokumentet tinglyses som en heftelse på eiendommen, og tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter kjøpekontrakten. Megler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er tinglyst i avtalt stand. Kjøper er gjort kjent med at dette kan ta noe tid.

Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av boligsameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

Kjøper har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboken for eiendommen, og gjort seg kjent med denne. Kjøper er gjort kjent med at utskriften gjelder hele eiendommen før sammenslåing/deling/seksjonering. Boligen selges med de tinglyste rettigheter og

forpliktelser som fremgår av grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavtale/erstatning for tinglysning av nødvendige erklæringer/bestemmelser knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Ved inngåelse av denne kjøpekontrakt opplyser Selger at følgende tinglysninger vil/kan bli foretatt:

- bestemmelser vedrørende naboforhold, infrastruktur (strøm, bredbånd, energi) eller forhold pålagt av myndighetene.
- om kommunal rett til å ha liggende, anlegge eller vedlikeholde ledninger, kummer og lignende installasjoner
- adkomst og rett til å kunne utføre videre utbygging nedover Nordsetervegen, se situasjonsplan.
- Det vil bli tinglyst adkomst gjennom sameiets tomt for offentligheten – se utomhusplan for naturlig passasje langs elveløpet og gjennom gårdsrommet.
- Plikt for sameiet til å besørge og bekoste drift og vedlikehold av traseen for allmenhetens ferdsel over Eiendommen/tilliggende areal
- eventuelt andre forhold

Selger forplikter seg til å betale alle avgifter og lignende som vedrører eiendommen og som er forfalt før overtagelse.

## **7. TINGLYSING**

Skjøtet i undertegnet stand oppbevares hos megler som foretar tinglysning når Kjøperen har innbetalt fullt oppgjør inkl. omkostninger (jf. pkt 1, 2 og 4).

All tinglysning av dokumenter på Boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må snarest overleveres megler i undertegnet og bevitnet stand.

Kjøper og Selger gir megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

## **8. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen av Prosjektet 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.

Selger utarbeider en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

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. Kjøper kan herunder ikke foreta endringer som medfører endring av sluk, føringsveier /kanaler for vann og avløp og andre installasjoner. 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.

Etter igangsetting vil det gis frister for tilvalg og endringer fra Selger eller dennes utpekte entreprenør. Dersom fristene ikke overholdes bortfaller adgangen til å foreta endringer. Inngås kjøpsavtale etter igangsetting er Kjøper kjent med at frister for tilvalg og endringer kan være utgått. Kjøper er oppfordret til å ta uttrykkelige forbehold i kjøpetilbudet dersom Prosjektet er igangsatt, og Kjøper ønsker tilvalg/ending som Kjøper forutsetter skal være mulig å få levert av Selger.

Avtale om endringsarbeider, tilleggsarbeider og tilvalg skal avtales direkte mellom Kjøper og entreprenøren utpekt av Selger, med tillegg av eventuell lovpålagt medvirkning fra Selger. Mot sikkerhet fra Selger etter bustadoppføringsloven § 47 kan Selger kreve at Kjøper betaler forskudd for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for Selger/entreprenørens krav på tilleggsvederlag.

Avtalen skal være skriftlig og klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvenser endringen/tillegget innebærer.

Eventuelle merkostnader som følge av endrings-/tilleggsarbeid vil entreprenør fakturere Kjøper direkte. I den grad det må foretas prosjekterings/- tegningsarbeider i tilknytning til endringene har entreprenøren adgang til å beregne seg markedsmessig honorar for dette. Eventuelle reklamasjoner på endrings- og tilleggsarbeider skal rettes direkte til entreprenøren, med kopi til Selger.

Det vises for øvrig til Bustadoppføringslova §§ 7 og 8.

## **9. OVERTAGELSE/FERDIGBEFARING**

Boligen planlegges ferdigstilt 4. kvartal 2020 under forutsetning om at Selger har frafalt sine forbehold (se punkt 3, nest siste avsnitt) innen 01.06.2018. Ved senere avklaringer mht. forbeholdene, vil estimert ferdigstilling forskyves tilsvarende. Dette er uansett estimerer og gjelder ikke som en bindende frist for å ha Boligen klar for overtagelse, herunder ikke som grunnlag for å kreve dagmulkt.

Følgende prosedyre angir det bindende overtakelsestidspunkt:

Selger vil innen byggestart for det bygget som Boligen ligger i, varsle Kjøper skriftlig om overtagelsesdato, som vil være å regne som en frist ihht. bustadoppføringslova.

Selgeren kan kreve gjennomført overtagelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selgeren skal skriftlig varsle Kjøper om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel.

Det beregnes dagmulkt fra det endelig avtalte overtagelsestidspunktet.

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

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

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

Ved forsinket overlevering kan Kjøper kreve at Selger betaler dagmulkt til Kjøper tilsvarende 0,75 promille av kjøpesummen jfr. Bustadoppføringslova § 18. Dersom megler skal avregne dagmulkt må et eventuelt krav om dagmulkt meldes Selger, med kopi til megler før overtagelse, eller senest i overtagelsesprotokoll. Dette begrenser ikke Kjøpers rettigheter ihht. bustadoppføringslova. Dersom Selger er forsinket ihht. bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel 3 også kreve å holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve Kontrakten.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som Selger (eller Selgers entreprenør) ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

### **Overtakelse:**

På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Ved overtakelse skal Boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand og for øvrig i henhold til Kontrakten.

Kjøperen er forpliktet til, under befaringen, å fremme eventuelle reklamasjoner på synlige feil eller mangler. Reklamasjoner, samt Selgerens standpunkt til disse, skal protokolleres og protokollen deretter signeres. Selgeren forplikter seg til innen rimelig tid å utbedre alle kjente feil eller mangler.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler. Overtagelse kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider, herunder på utomhus og fellesarealer, dog skal ikke arbeidene være til hinder for at hele Boligen kan bebos. Det skal foreligge ferdigattest, alternativt midlertidig brukstillatelse ved overtagelse.

Dersom det er feil eller mangler, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf.

Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert

Hvis Kjøperen ikke gjør gjeldende reklamasjoner eller, skjønt behørig varslet, ikke møter til overtagelsesbefaring, anses Boligen som godkjent. Kjøper kan kreve ny overtagelsesforretning dersom det foreligger gyldig grunn for uteblivelse. Dette forutsetter at Kjøper, så snart han eller hun får kjennskap til uteblivelse, varsler Selger og megler om dette.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Boligen ved overtakelsesbefaringen, såfremt slutttoppgjør jf. punkt 1 og 2 er bekreftet innbetalt, eventuelt deponert.

Dersom Selger utleverer nøkler til Kjøper før innbetaling som ovenfor nevnt er bekreftet, bærer Selger selv risikoen og megler er uten ansvar vedrørende dette.

Begge parter skal beholde et signert eksemplar av overtakelsesprotokollen.

Ved overtakelsen av boligen inntreer følgende virkninger:

- a) Risikoen for Boligen går over på Kjøperen. Overtar Kjøperen ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha fått overta bruken
- b) Reklamasjonsfristene starter å løpe
- c) Eventuell dagmulkt stanser
- d) Selgeren får krav på sluttoppgjør
- e) Kjøperen har ansvaret for å forsikre Boligen

### **Mangler som avdekkes etter overtakelsen:**

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater kan ikke påberopes av Kjøper etter overtakelse. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter:

- a) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold etter overtakelsen
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller feilaktig bruk av Boligen med utstyr.
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for.

Reklamasjoner på mangler som avdekkes etter overtakelse må meldes skriftlig til Selger så snart som mulig, og innen rimelig tid, etter at mangelen er oppdaget. En mangel kan uansett ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Dersom det foreligger en mangel iht. bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel 4 holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve a

Hvis det konstateres mangler som det faller uforholdsmessig kostbart å utbedre i forhold til den betydning mangelen har for Boligens bruksverdi, har Selgeren rett til å gi Kjøperen prisavslag i stedet for å foreta utbedringer.

Kjøperer plikter å gi Selgeren eller dennes representanter adgang til Boligen/Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00 i en nærmere definert periode etter avtale.

## **10. FORSIKRING**

Kjøperen må selv tegne egen innboforsikring for Boligen fra overtagelsesdagen. Fullverdiforsikring for Eiendommen som sådan vil bli tegnet gjennom sameiet. Frem til Overtakelse har Selger ansvaret for å forsikre Boligen. Før innflytting i første leilighet tegner Selger på sameiets regning en ordinær huseierforsikring som gjelder i ett år.

## **11. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne



medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## 12. BOLIGEN

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne Kontrakt med bilag jf. punkt 16.

Selgeren skal levere Boligen, fellesarealer og arbeider på tomten med god håndverksmessig standard. Materialer forutsettes av vanlig god kvalitet.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Ca. 1 år etter at Boligen er overlevert, vil Selgeren foreta kontrollbefaring av denne, og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

Vi bemerker at det er styret på sameiets vegne, og ikke den enkelte seksjonseier, som

- gjennomfører overtakelsesforretning(er) for sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, og
- som beslutter å reklamere på eventuelle mangler ved utvendige og innvendige fellesarealer, og som
- bistår ved Selgers kontrollbefaring av Eiendommens innvendige og utvendige fellesarealer, og herunder godtar gjennomførte utbedringsarbeider.

Det vises til punkt 14.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig finner sted under gjennomføringen av Prosjektet og utbyggingen av området også etter at innflyttingen har funnet sted.

## 13. TOMTEN OG UTOMHUSARBEIDER

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen/feltet er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, 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.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler 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 sameiet.

## 14. SAMEIET

Den enkelte seksjonseier har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Alle sameiere har rett og plikt til å følge lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 og sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Som vedlegg og en del av denne Kontrakt følger utkast til vedtekter

med kartvedlegg som skal gjelde for sameiet, med Selger foretar justeringer i disse før Kjøpers overtakelse, eller sameiet senere endrer disse i samsvar med lovens prosedyrer.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/felleskostnader overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av kostnader reguleres i sameiets vedtekter. Felleskostnader er ihht. prislister i salgsprospekt stipulert til kr \_\_\_\_\_ pr. måned for første driftsår. I tillegg er kostnader for drift av garasjeanlegg stipulert til kr 200,- pr. parkeringsplass pr måned for første driftsår. Kjøper er inneforstått med at sameiet gjennom egne vedtak kan endre felleskostnadene. Se forøvrig utkast til budsjett vedlagt denne kontrakt.

Selger innkaller styret v/styrets leder til ferdigbefaringer for sameiets innvendige og utvendige fellesarealer. Kjøper gir ved sin signatur på Kontrakten styret fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne. Dersom sameierne ikke har valgt styre, kan Selger innkalle alle sameierne til et møte, og disse er da forpliktet til å velge to representanter medsimpelt flertall som skal forestå overtakelsesbefaringer på sameiets vegne. Selger kan kreve at det skal gjennomføres separate overtakelsesbefaringer for hver boligblokk, men for fellesarealer ute gjennomføres en samlet overtakelsesbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringsene hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres, i samsvar med prinsippene/bestemmelsene i punkt 9. Eventuelle gjenstående arbeider, så vel inn - og utvendig skal utføres innen rimelig tid under hensyn til årstid og rasjonell fremdrift.

Selger har engasjert forretningsfører (USBL) for sameiet, på sameiets regning. Kontrakten er uoppsigelig de første 5 årene fra sameiemøtet har konstituert seg.

Så lenge Selger ikke har solgt alle seksjoner i sameiet, skal Selger ha møte- og talerett i styremøter i sameiet, selv om Selger ikke har utpekt et styremedlem. Kjøper plikter om nødvendig lojalt å medvirke til dette, herunder ved i sameiemøtet å instruere/pålegge styret å tilrettelegge for en slik praksis.

## 15. SÆRLIGE BESTEMMELSER

- Selger forbeholder seg retten til å foreta nødvendige endringer av Boligen og fellesarealer som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Herunder 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. Det kan forekomme avvik i forhold til tegninger vedlagt Kontrakten uten at det representerer en mangel.

Dette gir ikke Selger rett til endringer som fraviker de beskrivelser og illustrasjonsmaterieill som er vedlagt denne kontrakt 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.

- Utbygger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden og plassering av balkonger.
- Eventuelt besøk på byggeplass må forhåndsavtales med Selger. Ved besøk på byggeplass før overtagelse skal Kjøper 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.

- Kjøper kan ikke transportere Kontrakten uten etter skriftlig forhåndssamtykke av Selger. Ved slik transport påløper et gebyr kr. 15.000,-  
Ved endring/utstedelse av nytt skjøte påløper et gebyr kr. 5.000,- Ny kjøper vil være bundet av eventuelle foretatte bestillinger av tilvalg.
- Selger har rett til, til enhver tid, å justere salgspriser på usolgte leiligheter i Prosjektet, herunder listepriiser. Uavhengig om prisforlangende for tilsvarende leiligheter i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

## 16. KONTRAKTSDOKUMENTER/BILAG

Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent nærværende Kontrakt som består av:

- Dette dokument
- Leveringsbeskrivelse
- Plantegning
- Fasade-, snitt- og etasjetegninger
- Situasjonsplan/utomhusplan datert 22.12.2017
- Utkast sameievedtekter .
- Utkast budsjett .
- Salgsprospekt datert 18.12.2017
- Prisliste datert

Ved eventuell motstrid i dokumentene, gjelder dokumentene gjelde i den nevnte rekkefølge.

I tillegg har Kjøper gjort seg kjent med

- Reguleringsplan m/bestemmelser
- Målebrev/arealbekreftelse
- Grunnbokutskrift datert

Eventuelle tilleggsavtaler til denne Kontrakt som er datert etter denne Kontrakt gjelder foran Kontrakten.

Denne kontrakt er utferdiget i 4 - fire - likelydende eksemplarer hvorav partene får hvert sitt eksemplar og to beror hos megler, DNB Eiendom AS.

sted, dato:

sted, dato:

Som selger:

Som kjøper:

-----  
<selger1> v/Anne Marie Aalstad  
Laakso ihht. firmaattest og fullmakt

-----  
<kjøper1>

-----  
<kjøper2>