

Oppdragsnummer: 20-20-0047
Formidlingsnummer: 20-21-0028

KJØPEKONTRAKT

EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

Kontraktens bestemmelser utfylles av lov om bustadoppføring (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.

Mellom:

Solberg Hage Utvikling AS

917 096 321

Kjeppestadveien 44
1400 SKI

Mob:

E-post:

heretter kalt **selger**, og

NNNNN NNNN

01.23.45

NNNNN NNNN

01.23.45

Retthjemveien 1234
9876 Follo

Mob: E-post:

Mob: E-post:

heretter kalt **kjøper**, er det i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1. SALGSOBJEKT

Selger planlegger oppføring til sammen 64 boliger, nybygg på gnr. 102, bnr. 438 i Ås kommune. Prosjektet er kalt Solberg Hage. Prosjektet vil bli organisert med to stk eierseksjonssameier, ett for 12 atriumhus og ett for 52 leiligheter i 4 leilighetsbygg. Alle seksjonseierne vil bli eiere i et realsameie som vil bestå av bl.a. felles adkomst, renovasjonsløsning, gjesteparkeringsplasser, grønt- og lekearealer, m.m.

Selger overdrar herved til kjøper sin eiendom som foreløpig er betegnet som bolig nr. **X i** i salgsoppgave, og heretter kalt Eiendommen. Eiendommens endelige gårds-, bruks- og seksjonsnummer vil foreligge etter at selger for egen regning har delt og seksjonert eiendommen.

Eiendommen har foreløpig ikke fått tildelt gateadresse.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Prosjektet ligger på eiet grunn, og bebyggelsen skal seksjoneres med hhv 12 og 52 boligseksjoner. Hver av seksjonene skal bestå av en hoveddel (selve boligen) og med tinglyste tilleggsdeler og/eller vedtektsfestede bruksretter som beskrevet i leveransebeskrivelsen, formelle fakta og prislisten.

Som tilbehør til eiendommen medfølger en andel av fellesareal/realsameie.

Kontrakten gjelder oppføring av bolig hovedsakelig til personlig bruk for kjøper (forbruker).

Eiendommens bebyggelse og anlegg skal oppføres slik det fremgår av leveransebeskrivelsen mv. som følger som vedlegg til denne kontrakt, med de forbehold selger har tatt.

Hjemmelshaver til eiendommen er:

Solberg Hage Utvikling AS

917 096 321

2. KJØPESUM/ OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for eiendommen utgjør

Kr X XXX 000,- kroner XXXXXXXXXXXXX00/100

Betalingsplan		Beløp
Kontant når forskuddsgaranti foreligger (10% av kjøpesummen)	Kr.	
Sluttoppgjør innen 3 dager før overlevering	Kr.	

Kjøper må i tillegg betale omkostninger uoppfordret til meglerforetakets klientkonto samtidig med sluttoppgjøret. Nedenfor følger en fullstendig oppstilling:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Kontraktssum	0 000,-
Dokumentavgift, andel av tomt	0 000,-
Tingl.gebyr skjøte	585,-
Tingl.gebyr pantedokument	585,-
Panteattest kjøper	172,-
Totalt kr.	0,-

I tillegg kommer tinglysingsgebyr med kr. 585,- og attestgebyr pålydende kr. 172,-, for hvert pantedokument kjøper ønsker tinglyst på Eiendommen i forbindelse med etablering av pant. Omkostningene forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjøret. Selger tar forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, endringer belastes/godskrives kjøper.

Det gjøres oppmerksom på at det er tomtens verdi på tinglysningstidspunktet som legges til grunn for avgiftsberegningen. Opplyst dokumentavgift er beregnet ut fra dagens antatte tomteverdi. Justering av dokumentavgiften kan således forekomme og det er kjøper som ev. er ansvarlig for mellomværende.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers betalingsplikt ikke inntre før selger har stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

3. ENDRINGS- OG TILLEGGSARBEID

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider som ønskes utført skal avtales skriftlig med selger eller den selger utpeker som administrator. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, prosjektere løsninger mv. jf. Bustadoppføringslova § 44.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeid som endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. bustadoppføringslova § 9. Det skal inngås skriftlig avtale mellom partene hvor endring av kjøpesum og ev. fristforlengelse skal fremkomme.

Kjøper kan endre spesifikasjoner for sin bolig gjennom prosjektets fastsatte tilvalgsrutiner. Selger vil utarbeide en egen tilvalgsliste som viser aktuelle valg, tilleggskostnader og frister. Det er en forutsetning at endringene er i samsvar med krav i teknisk forskrift.

Boligene som skal oppføres ligger i en sammenhengende bebyggelse, hvor prisen på den enkelte bolig og selgers oppføring /leveranser er basert på at oppføringen kan skje rasjonelt. Kjøperen er derfor innforstått med at han / hun ikke kan kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet, herunder dersom endringen vil forsinke fremdrift eller brukstillatelse for prosjektet.

4. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling:

Estator Eiendomsmegling AS.
Torgveien 10, 1400 Ski.
Tlf.: 64 91 18 50
follooppgjor@aktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Alle innbetalinger forbundet med denne kontrakt innbetales til meglers klientkonto nr. 11004284285, Estator Eiendomsmegling AS og merkes med: 20-20-00XX Solberg Hage.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning før innbetalt beløp er disponibelt på meglerforetakets klientkonto.

Selger skal stille garanti straks etter avtaleinngåelse, jf. bustadoppføringslova § 12, forutsatt at selgers forbehold om åpning av byggelån, salg av et bestemt antall boliger og tillatelse til igangsetting har falt bort. Det samme gjelder ved forbehold med tilsvarende virkning fra forbrukerens side. Selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter. Dersom garanti etter bustadoppføringslova § 47 ikke blir stilt av selger er innbetalte forskudd underlagt kjøpers rådighet og kjøper opptjener renter av beløpet frem til det ev. stilles garanti eller eiendommen er overskjøttet til kjøper.

Dersom kjøpesummen ikke blir innbetalt til meglerforetakets klientkonto i rett tid eller ev. lånedokumenter i tinglysklar stand ikke er meglerforetakets oppgjørsavdeling i hende innen overtakelse, svarer kjøper den til enhver tid fastsatte forsinkelsesrente iht. forsinkelsesrenteloven, til selger. Forsinkelsesrente beregnes av hele kjøpesummen, med fratrukk av ev. innbetalt og for selger disponibelt forskudd, frem til hele kjøpesummen samt

Initialer kjøper:

Initialer selger:

omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Fullt oppgjør anses ikke innbetalt før også ev. påløpte forsinkelsesrenter er innbetalt. Dette avtalepunkt gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Kjøper er innforstått med at bestilling av og oppgjør for tillegg, skjer direkte overfor utførende hovedentreprenør med mindre annet avtales mellom partene. Tilleggene faktureres med forfall ved overtakelse.

Før noen del av kjøpesummen blir utbetalt til selger må hjemmel til eiendommen være overført kjøper, jf. bustadoppføringslova § 46. Alternativt må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47.

Selger gjøres oppmerksom på at det normalt tar 2-3 uker fra overtakelse til utbetaling av oppgjør. Dette grunnet behandlingstid hos Statens Kartverk, postgang samt transaksjonstid banker imellom.

Dersom kjøper ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse eller noe av beløpet på annen måte er omtvistet ved overtakelse, kan ikke selger holde tilbake nøkler eller nekte å overlevere eiendommen dersom kjøper foretar betaling av det omtvistede beløpet til meglers klientkonto eller til en sperret bankkonto som bare kan disponeres av kjøper og selger i fellesskap. Meglerforetaket eller bank skal imidlertid kunne foreta utbetalingen fra kontoen i samsvar med rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett for omtvistet beløp og kan kreve overtakelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente for beløp som ev. urettmessig er deponert for mye. Dette gjelder ikke dersom partene har avtalt at et bestemt beløp som skal holdes tilbake i påvente av retting.

Dersom det ett år etter at eiendommen er overtatt fortsatt ikke er dokumentert at vilkårene for utbetaling til entreprenør er oppfylt, gis oppdragsansvarlig fullmakt til å sette det omstridte beløp på en egen konto i norsk bank, hvor utbetaling krever begge parter samtykke. Alternativt kan pengene deponeres i Norges bank etter lov om deponering i gjeldshøve av 17. februar 1939 nr. 1.

Meglerforetaket er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) med tilhørende forskrift. Det følger av hvitvaskingsloven at meglerforetaket er forpliktet til å gjennomføre kundetiltak overfor begge partene i handelen. Dette innebærer at både selger og kjøper forplikter seg til å fremlegge gyldig legitimasjon slik at identitet kan bekreftes før handelen gjennomføres. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

5. GARANTI

Selger skal stille garanti etter bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse eller straks etter at forbehold beskrevet i punkt 17 er bortfalt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og til fem år etter overtakelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av opprinnelige kjøpesum uten tilleggsarbeider frem til overtakelse og minst 5 % etter overtakelse.

Dersom det er avtalt at det skal innbetales forskudd ved avtaleinngåelse må selger stille garanti etter bustadoppføringslova § 47 for å få instruksjons- og disposisjonsrett over midlene.

6. HEFTELSER

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for den eiendommen denne Eiendommen er en del av og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Kjøper er kjent med eiendommens servitutter og overtar disse slik de fremkommer av Grunnboken eller som er angitt i salgsprospektet. Kjøper aksepterer i tillegg at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, herunder erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder og energi/nettverk m.m.

Kjøper er kjent med at selger vil påhefte pant på eiendommen i forbindelse med byggelån. Dette pantet vil bli slettet i forbindelse med overtakelse / meglers oppgjør, enten ved at pantet slettes før overtakelse eller at meglers utbetaling skjer mot inneståelse for sletting mottatt fra panthaver (som må være norsk bank)

Selger gir herved Estator Eiendomsmegling AS ugjenkallelig fullmakt til å innfri, ev. midlertidig innfri for overføring til annet panteobjekt, de pengeheftelser som kjøper ikke skal overta.

Innfrielse av panteheftelser skjer ved at megler, etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri pantegjeld som ikke skal overtas av kjøper og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Selger garanterer at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art på eiendommen, herunder utpantings- og/eller utleggsforretninger, utover det pantattesten viser. Selger forplikter seg til å umiddelbart underrette kjøper og oppdragsansvarlig dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysning av skjøte finner sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller til betaling før overtakelse. Selger gir meglerforetakets oppgjørsavdeling ugjenkallelig fullmakt til å innfri ev. krav som ikke er betalt på oppgjørstidspunktet.

7. TINGLYSING OG SIKKERHET

Selger har utstedt pantedokument med urådighetserklæring til Estator Eiendomsmegling AS. Meglerforetaket foretar tinglysning av denne for selgers regning. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av kjøpesummen og all utbetaling til selger skal, inntil tinglysning av skjøtet finner sted, ha sikkerhet innenfor kjøpesummens ramme. Pantedokumentet er felles for alle kjøperne i prosjektet.

Ved underskrift av denne kontrakt skal hjemmelshaver undertegne skjøte til kjøper. Skjøtet oppbevares hos Estator Eiendomsmegling AS, som besørger dette tinglyst når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, eiendommen er overtatt og ev. seksjonering/fradeling er tinglyst.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Partene gir Estator Eiendomsmegling AS fullmakt til å påføre gårds-, bruks- og seksjonsnummer på skjøtet.

All tinglysning av dokumenter på eiendommen skal foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling. Dokumenter som skal tinglyses må snarest overleveres oppdragsansvarlig i undertegnet og tinglysingsklar stand.

8. OVERTAKELSE

Selger tar sikte på å ferdigstille Hus A1 - A6 og Hus B1 - B6 i perioden 01.10.2022 til 31.12.2022. Dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke krav på dagmulkt. Leilighetsbygg A - D er planlagt ferdigstilt i perioden 01.07.2023 til 30.09.2023. Angitt tidspunkt er et foreløpig estimat, og ikke bindende eller dagmulksutløsende.

Når gjeldende forbehold er frafalt, fastsetter selger en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 12 uker før overtagelse skal selger melde ifra om overtagelsesperiode innenfor 4 uker. Senest 6 uker før ferdigstilling av eiendommen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulks- utløsende. Endelig overtagelse kan skje tidligere enn angitt i 3 måneders perioden. Det skal da varsles senest 12 uker før ny overtagelse dersom boligen ferdigstilles tidligere enn varslet. Selger skal fremlegge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før overlevering til kjøper.

Selger skal overlevere eiendommen i ryddig og rengjort stand (byggvask).

Eiendommen skal overtas ved overtakelsesforretning hvor begge parter deltar. Kjøper skal skriftlig anmerke i overtakelsesprotokollen eventuelle forhold som påberopes som mangel ved eiendommen, samt beløp kjøper vil holde tilbake i oppgjøret på grunn av disse. Overtakelsesprotokollen skal signeres av begge parter.

Ved signering av overtakelsesprotokollen skal kjøpesummen inkludert tilbakeholdt beløp anses deponert, slik at den del av kjøpesummen som er holdt tilbake ikke kan disponeres av noen av partene alene, jfr. pkt. 4, 10. avsnitt. Den øvrige delen av kjøpesummen frigis til selger når kjøpers skjøte er tinglyst, jfr. pkt. 4, 8. avsnitt. Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før vilkårene for utbetaling av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til *eiendommen* ved overtakelsesforretningen såfremt fullt oppgjør er bekreftet innbetalt. Dersom selger utleverer nøkler før innbetaling, bærer selger selv risikoen for dette.

Kjøper kan nekte overtakelse dersom eiendommen på overtakelsestidspunktet har feil og/eller mangler som gir rimelig grunn for nektelsen. Selger forplikter seg da til innen rimelig tid å utbedre alle feil og/eller mangler som blir protokollert under befaringen.

Dersom kjøper til tross for varsling ikke møter til overtakelsesforretning, anses eiendommen overlevert når selger undertegner overtakelsesprotokollen.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når kjøper har overtatt eiendommen. Hvis eiendommen ikke overtas til avtalt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt eiendommen kunne vært overtatt.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Om overtakelse av utvendige og innvendige fellesarealer vises det til pkt. 15.

9. SELGERS SANKSJONER

Dersom forfallstidspunktet for hele eller vesentlige deler av kjøpesummen oversittes med 30 – tretti - dager eller mer, betraktes oversittelsen normalt som et vesentlig kontraktsbrudd som gir selger rett til å heve avtalen. Før selger gjør hevingsretten gjeldende plikter han å gi kjøper forutgående skriftlig varsel. Kjøper er innforstått med at selgers omkostninger og ev. tap i forbindelse med et deknings salg må dekkes av kjøper.

Har selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om hele eller deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er betalt, anses betalingsmisligholdet som tvangsgrunnlag etter Lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2 (3) bokstav e).

10. SELGERS FORSINKELSE

Dersom selger oversitter avtalte tidsfrister kan kjøper etter de nærmere regler som er inntatt i bustadoppføringslova kap. 3 kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen dersom vilkårene for dette er oppfylt. Dagmulkt kan bare kreves dersom overtakelse av eiendommen blir forsinket og ikke dersom avtalte delfrister oversittes. Dagmulkt tilsvarer 0,75 promille av samlet vederlag fra avtalt overtakelsesdato og frem til overtakelse finner sted. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf. bustadoppføringslova § 18.

Selger kan kreve tilleggsfrist dersom kjøper ønsker endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Tilsvarende gjelder dersom det i byggeperioden inntreffer streik, lockout eller oppstår andre forhold som ligger utenfor selgers kontroll, jf. bustadoppføringslova § 11. Smitte og smitteverntiltak i både offentlig og privat regi skal anses å ligge utenfor selgers kontroll. Det er videre et vilkår for rett til tilleggsfrist at selger varsler kjøper uten ugrunnet opphold etter at selger ble oppmerksom på forholdet som gir grunnlag for krav på forlengelse, jf. bustadoppføringslova § 11 (4).

11. SELGERS OPPLYSNINGSPLIKT/KJØPERS UNDERSØKELSESPLIKT

Eiendommen skal ved overlevering til kjøper være i samsvar med krav stilt i lov eller i medhold av lov og som var gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse.

Eiendommen kan ha mangel dersom kjøper ikke får opplysning om forhold som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Det samme gjelder dersom eiendommen ikke svarer til opplysning som er gitt i annonse, salgsoppgave eller annen markedsføring på vegne av selger. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at opplysningen har innvirket på avtalen og at opplysningen ikke er rettet i tide på en tydelig måte.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som mangel, forhold ved eiendommen kjøper kjente eller burde blitt kjent med før avtaleinngåelsen.

12. BYGNINGSMESSIG BESKRIVELSE

Arbeidet på eiendommen skal utføres etter god håndverksmessig standard, og eiendommen skal overleveres til kjøper i samsvar med den leveransebeskrivelse og med det utstyr mv. som følger av salgsoppgaven med vedlegg.

I nye bygg vil det normalt oppstå noe svinnriss, sprekker i sammenføyninger/ skjøter i tapet, maling, bygningsdeler mv. på grunn av bl.a. uttørking av materialer. Mindre sprekker i slike overganger og mellom himling og vegg kan ikke forlanges utbedret med mindre disse innebærer avvik fra vanlig godt håndverk.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer og justeringer i detaljprosjekteringen, herunder bl.a. for å etablere nødvendige bæresystemer og føringsveier for tekniske installasjoner, samt eventuelt innkassing av disse.

Selger tar også forbehold om endringer i materialvalg og tekniske løsninger som er nødvendige eller hensiktsmessige, såfremt den generelle standarden og kvaliteten som er beskrevet i leveransebeskrivelsen ikke forringes.

13. MANGLER

Dersom eiendommen har mangler kan kjøper på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kap. IV kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen må han reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde blitt oppdaget. Partene plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av ev. skader som følge av mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen. Den absolutte reklamasjonsfristen gjelder selv om mangelen ikke kunne oppdages på et tidligere tidspunkt.

Dersom det oppstår mangler hvor kostnadene ved utbedring er urimelig i forhold til den betydning manglene har for eiendommen bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger skal utbedre ev. mangler så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter at selger har mottatt reklamasjonen fra kjøper. Kjøper forplikter seg til å gi selger og selgers representanter adgang til eiendommen, og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider, på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

14. ETTÅRSBEFARING

Ett år etter overtakelse skal selger innkalle til en felles befaring på eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 16.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Ved ettårsbefaringen skal partene i fellesskap gjennomgå eiendommen. Kjøper skal påvise forhold kjøper mener er mangelfulle. Fristene beskrevet i punkt 13 ovenfor er dog gjeldende også i perioden mellom overtakelse og ettårsbefaringen. Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen eller skader påført av kjøper. Selger er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Mangler og feil som blir avdekket forplikter selger seg til å protokollere og utbedre så snart som mulig og senest innen 3 måneder etter befaringen.

15. UTVENDIGE OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Eiendommen skal leveres med opparbeidelse av utvendige arealer og beplantning iht. vedlagte foreløpige utomhusplan.

Ved opparbeidelsen forbeholder selger seg retten til å foreta justeringer og endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske eller praktiske løsninger. Dersom det blir nødvendig med endringer som må anses som vesentlige skal selger så langt det er praktisk mulig informere kjøper skriftlig om slike endringer.

Inntil samtlige hus på byggefeltet er ferdigstilt har selger rett til å ha anleggsmaskiner, utstyr o.l. stående på området. Ev. skader som påføres eiendommen skal selger utbedre. Det forutsettes at kjøper har lovlig adkomst til sin eiendom.

Kjøper er kjent med at utvendige arealer/fellesarealer vil kunne bli ferdigstilt, og overtakelsesforretning på disse arealene kan bli avholdt, etter overtakelse av boligen.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Når sameiet er etablert og overtakelse av fellesareal skal foretas, skal selger innkalle styret i sameiet, eventuelt også realsameiet, til overtakelsesforretning for sameiets fellesarealer. Kjøper gir ved denne avtale styret fullmakt til å gjennomføre overtakelsesforretning og frigi tilbakeholdte beløp relatert til fellesarealene. Fullmakten kan kalles tilbake frem til overtakelse er avholdt.

Selger skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at kjøper samtykker til at det tilbakeholdte beløp utbetales selger, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Renter tilfaller selger.

Punkt 13 om mangler er også gjeldende for utvendige og innvendige fellesarealer.

16. FORSIKRINGER

Eiendommen er fullverdiforsikret gjennom entreprenørens forsikring. Selger forplikter seg til å sørge for å holde bygningen(e) forsikret frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen, jf. bustadoppføringslova § 13 siste ledd. I brann- eller annet skadetilfelle, tilfaller erstatningssummen selger, som snarest mulig plikter å gjenopprette skaden.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

Fra og med overtakelse av den første boligen i prosjektet skal sameiet tegne egen forsikring for bygningene som inngår i sameiet. Selger skal se til at sameiet har tegnet slik forsikring før han avvikler sin forsikring. Kjøper tegner egen innbo- og løsøreforsikring.

17. FORBEHOLD

Forbehold om salgsmaterialet

Boligen er ved utarbeidelse av salgsmaterialet ikke detaljprosjektert eller påbegynt bygget. Det gjøres oppmerksom på at generelle beskrivelser om boligene ikke passer for alle boligene i prosjektet. Kjøper er i salgsprospektet oppfordret til særskilt til å vurdere solforhold, utsikt, beliggenhet mv. i forhold terreng og omkringliggende eksisterende og fremtidig bygningssmasse mm. før kjøpstilbud inngis.

Illustrasjoner og tegninger i salgsprospektet og ellers i markedsføringen er kun ment som illustrasjoner og er i detaljer mht. møbler, innredning, busker, trær mv. ikke bindende for selger. Selger vil levere innredning, utstyr og utearealer slik som beskrevet i leveransebeskrivelsen (teksten). Kjøper gjøres spesielt oppmerksom på at plantegningene i salgsprospektet ikke er i målestokk og derfor ikke kan benyttes til måltaking eller arealberegning.

Partene aksepterer at arealavvik for eiendommens tomteareal, så fremt det ikke er vesentlig, ikke er reklamasjonsgrunn eller at slikt avvik ikke kan gi grunnlag for endring av den avtalte kjøpesum. Selger tar også forbehold om mindre avvik (+/- 2 %) i de oppgitte arealene (BRA/P-rom) som følge av at arealberegningene er foretatt på tegninger før byggene er oppført/påbegynt.

Ekstraordinært forbehold:

På grunn av smittefare og smitteverntiltak iverksatt i forbindelse med korona-pandemien i mars 2020 er igangsetting/fremdrift/ferdigstilling av prosjektet usikker. Utbygger/selger tar derfor forbehold om endring av alle tidspunkter for igangsetting/fremdrift/ferdigstilling/overtakelse i salgsprospekt, kjøpekontrakt og annen salgsdokumentasjon inntil smittefaren, smitteverntiltakene og virkningene av disse er avklart for utbygger/selger.

18. SAMEIET

Bygningene på eiendommen vil bli seksjonert før ferdigstilling og overtakelse av kjøpers eiendom. Eierseksjonssameiet vil bli stiftet ved seksjonering, og vil således være etablert ved kjøpers overtakelse av sin eiendom. Eierbrøken vil bli fastsatt ved seksjoneringen med basis i boligens bruksareal (BRA). Forholdet mellom sameierne reguleres av eierseksjonsloven og eierseksjonssameiets vedtekter. Utkast til vedtekter for sameiet er vedlagt denne kontrakt. Selger tar forbehold om mindre endringer i disse forut for overdragelse til kjøper.

Alle seksjonseiere i sameiet må svare for sin forholdsmessige andel av forpliktelser/fellesutgifter overfor sameiet. Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i vedtektene.

Kjøper er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer.

Initialer kjøper:

Initialer selger:

19. VIDERESALG AV KONTRAKTSPOSISJON

Kontraktsposisjonen kan videreselges under forutsetning av at selger får dokumentasjon på at ny kjøper trer inn i kontrakten (med tillegg av ev. endrings-/tilleggsavtaler) med de samme rettigheter og forpliktelser som den opprinnelige kjøper. Det må i tillegg dokumenteres for selger tilfredsstillende, gyldig finansieringsbekreftelse fra norsk bank.

Kjøper gjøres oppmerksom på at kjøper hefter for hele sitt kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og ny kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har ikke rett til å motsette seg overskjøting av eiendommen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt alle forpliktelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 2 mnd. før overtagelse.

Ved videresalg påløper et administrasjonsgebyr med kr 50.000,- (inkl. mva.).

20. AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54.

21. ANNET

Ved besøk på byggeplassen før overtakelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på ev. øvrige eiendommer i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eiendom i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg.

Kjøpers forbehold: Ingen.

22. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Partene samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon der denne avtale eller bustadoppføringslova krever skriftlighet.

23. VERNETING

Partene vedtar eiendommens vernetting som rett vernetting for tvister etter denne kontrakt.

24. VEDLEGG

Følgende dokumenter er fremlagt for partene og er ved signering av denne kjøpekontrakt gjort til en del av herværende avtale:

Initialer kjøper:

Initialer selger:

- Leveransebeskrivelse
- Plan- og fasadetegninger
- Utomhusplan
- Grunnboksutskrift (er) datert xxxxxxxx
- Utkast vedtekter for eierseksjonssameie/real sameie
- Rammetillatelse
- Bustadoppføringslova

Dersom selger og kjøper signerer kjøpekontrakten på papir, vil kjøpekontrakten være utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer hvorav hver av partene beholder ett – 1 - eksemplar og ett – 1 - eksemplar oppbevares hos meglerforetaket. Dersom kjøpekontrakten signeres ved bruk av e-signering (bank-ID), vil partene motta melding når kjøpekontrakten er signert av begge parter. Den elektronisk signerte kjøpekontrakten vil bli tilsendt partene straks den er ferdig signert.

Kjøpekontrakter oppbevares hos meglerforetaket i 10 år etter signering.

Kjøper:

Selger:

.....
NN

.....
Solberg Hage Utvikling AS

.....
NN

Initialer kjøper:

Initialer selger: