

KJØPEKONTRAKT

For eierleilighet under oppføring – Hus 1, Trinn 2 Nyegaardskvartalet

mellom

Navn: Veidekke Eiendom AS Organisasjonsnummer: 936 946 348
Adresse: Postboks 507 Skøyen
Postnummer: 0214 Oslo

heretter benevnt **Selger**,

og

Navn: [...] Fødselsnummer: [...]
Adresse: [...] Telefon: [...]
Postnummer: [...]

Navn: [...] Fødselsnummer: [...]
Adresse: [...] Telefon: [...]
Postnummer: [...]

heretter benevnt **Kjøper**.

Selger og Kjøper har i dag inngått følgende kjøpekontrakt (**Kjøpekontrakten**):

1. SALGSGJENSTANDEN - EIENDOMMEN

1.1 Partene har inngått avtale om overdragelse av eierseksjon under oppføring (heretter benevnt **Boligen**). Boligen vil oppføres på eiendom gnr. 77 bnr. 119 i Oslo kommune. Seksjonsnummer vil bli tildelt etter at eiendommen er seksjonert. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet [...].

Nyegaardskvartalet er planlagt å bestå av 3 bygg/hus (**Hus**); Hus 1, Hus 2 og Hus 3 se nærmere i punkt 1.4 nedenfor. Hus 1 vil omfatte 3 salgs-/byggetrinn (**Trinn**). I tillegg vil det bli bygget et garasjeanlegg under bakkenivå, jf. punkt 14 nedenfor.

Boligen inngår i Hus 1, Trinn 2, i utbyggingsprosjektet **Nyegaardskvartalet**.

1.2 Med Boligen følger en (1) sportsbod i kjeller. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder. Det er ikke avgjort hvordan rettighetene til bodene skal sikres. Eiendoms-/bruksretten vil enten sikres ved tinglysing av skjøte, fremgå av vedtektene og/eller ved tinglysning av rettighetene, alternativt fremgå av seksjoneringsbegjæring. Ved enkelte av organiseringsformene kan det for Kjøper påløpe et ekstra tinglysningsgebyr på kr. 525,-.

1.3 Kjøpekontrakten gir ikke Kjøper rett til egen biloppstillingsplass.

1.4 Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, og Boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (heretter **Sameiet**, jf. punkt 13).

Sameiet er planlagt å bestå av totalt 5 næringsseksjoner og 250 boligseksjoner fordelt på 3 Hus med underliggende garasjeanlegg (inkludert 1 garasjeeksjon);

- Hus 1; 6 næringsseksjoner (herunder 1 garasjeeksjon) og 188 boligseksjoner
- Hus 2; 47 boligseksjoner
- Hus 3; 15 boligseksjoner

Selger tar forbehold om antall seksjoner og at Sameiet kan bli organisert på annen måte, herunder å opprette Hus, 1, Hus 2 og Hus 3 som egne sameier. Det er ikke endelig avgjort hvordan garasjeanlegget vil bli organisert.

Det vil bli utarbeidet vedtekter for Sameiet og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtekter. Utkast til vedtekter følger som vedlegg 4 til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret forut for/i forbindelse med seksjonering og overtagelse av Boligen.

2. FORBEHOLD

2.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- a) Det tas forbehold om at Selger har oppnådd salg tilsvarende minimum 50 % av brutto salgsverdi for Hus 1 innen 30. juni 2018
- b) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse for Hus 1 er gitt innen 30. juni 2018.
- c) Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av Hus 1 er innvilget innen 30. juni 2018.
- d) Det tas forbehold om at styret i Selger innen 30. juni 2018 beslutter/vedtar byggestart for Hus 1.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering.

Selger skal uten ugrunnet opphold varsle Kjøper skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 30 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende i henhold til det ovenstående, bortfaller Kjøpekontrakten, og slik at beløp som Kjøper har innbetalt iht. Kjøpekontrakten utbetales til Kjøper.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt.

2.2 Selger er et selskap som er 100 % eiet av et selskap innenfor Veidekke ASA-konsernet. Selger forbeholder seg retten til å transportere prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter Kjøpekontrakten til annet selskap 100 % eiet av selskap innenfor Veidekke ASA-konsernet. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er fremsatt overfor Selger så vel før som etter at transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

3. KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG ANSVAR VED FLERE KJØPERE

3.1 Kjøpesummen er avtalt til kr. [...] (**Kjøpesummen**).

Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for regulering, dog med unntak for eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper, jf. punkt 3.4 nedenfor. I tillegg til Kjøpesummen betaler Kjøper de omkostninger som følger av punkt 3.2 nedenfor.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. slik det fremkommer i prospektet.

3.2 Kjøpesummen med tillegg av følgende omkostninger innbetales uoppfordret til megler slik:

- Forskudd ved signering av Kjøpekontrakten (10 %)	kr.	[...]
- Hovedoppgjør 3 dager før overtakelse	kr.	[...]
= Sum Kjøpesummen	kr.	[...]
- Dokumentavgift (2,5 % beregnet andel tomteverdi)	kr.	[...]
- Tinglysingsgebyr for skjøte	kr.	525
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk.)		525
- Grunnboksutskrift		204
- Etableringskostnader Sameiet	kr.	1 000
- Oppstartskapital til Sameiet (3* felleskostnader pr. måned)	kr.	[...]
= Sum omkostninger	kr.	[...]

Omkostningene betales til megler samtidig med hovedoppgjøret.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i de offentlige gebyrene før overtakelsen. Den eventuelle merutgift som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet Kjøper.

3.3 Kjøpesummen i punkt 3.1 er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Endrings-/tilleggsarbeider tillegges hovedoppgjøret som skal betales ved overtakelse, jf. punkt 3.2 nr. 2.

3.4 Dersom Kjøper er flere personer (om flere enn 1 person er angitt på side 1 som Kjøper og flere enn 1 person har undertegnet Kjøpekontrakten) er disse solidarisk forpliktet overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

4. OPPGJØR - SKJØTE - HEFTELSE

4.1 Kjøper betaler alle terminer av Kjøpesummen (inkl. gebyr/omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) til meglers klientbankkonto nr. [...], slik at oppgjøret er valutert meglers klientbankkonto senest 3 dager før overtakelse. Alle innbetalinger merkes med så vel Selgers som Kjøpers navn. Kjøper er ansvarlig for at megler får tilsendt kopi av Kjøpers kvittering for innbetaling, og at slik kvittering er megler i hende innen hver enkelt termins forfall.

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før beløpet er valutert meglers klientbankkonto.

4.2 Megler gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for Selgers regning.

- 4.3 Renter opptjent på meglerklientkonto av den til enhver tid innbetalte Kjøpesummen, herunder forskuddsinnbetalingen iht. punkt 3.2, nr. 1, godskrives Kjøper frem til Selger har stilt tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47, eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).
- 4.4 Dersom deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- og/eller tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp. Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.
- 4.5 Selger vil utstede og la tinglyse et pantedokument med tinglysingssperre (urådighet) til fordel for megler minst tilsvarende stipulert kjøpesum for hele prosjektet. Tinglysingsgebyret belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet i Boligen når skjøtet til fordel for Kjøper er tinglyst.
- 4.6 Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved Kjøpekontraktens inngåelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtagelse og fullt oppgjør har funnet sted til meglers konto. Partenes underskrift av Kjøpekontrakten innebærer at megler har partenes fullmakt til å skrive inn seksjonsnummer når seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har foretatt fullt oppgjør, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.

- 4.7 Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at de øvrige sameiere har lovbestemt panterett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 25.

Eventuelle servitutter tinglyst i eiendommen på tidspunktet for Kjøpekontraktens inngåelse vil ikke bli slettet.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller Selger måtte ønske og som er nødvendige for en hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommen og Nyegaardskvartalet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen.

- 4.8 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kjøpekontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte Boligen.

5. GARANTISTILLELSE – UTBETALING AV FORSKUDDSBETALING

- 5.1 Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfylling av Kjøpekontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles straks forbeholdene etter punkt 2.1, bokstav a), bokstav b) og bokstav c) er bortfalt/fracfalt, jf. bustadoppføringslova § 12, annet avsnitt.

I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 3 % av Kjøpesummen. Fra overtagelse økes garantien til 5 % av Kjøpesummen og gjelder inntil 5 år etter overtagelsestidspunktet.

Garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti for alle kjøperne i Sameiet. Originalen overleveres megler og kopi sendes Kjøper. Stilles garantien i form av samlegaranti, har kjøperne hver sin andel i samlegarantien i forhold til Kjøpesummen.

- 5.2 Etter ferdigstillelse vil original samlegaranti bli oversendt representant for Sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.
- 5.3 Garantitiden som er omtalt i punkt 5.1, utløper 5 år etter overtagelse dersom krav i henhold til garantien ikke er reist innen denne perioden. Eventuelle krav i henhold til garantien meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller. Ved utløpet av 5-årsperioden kan Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.
- 5.4 Den del av Kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Innbetalt beløp deponeres på meglers konto og utbetales til Selger når/dersom Selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller Kjøper, med mindre det er stillet garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for beløpet. Om derimot Selger velger å stille slik garanti for Kjøpers innbetaling, kan Selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler.

Dersom selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47 ikke etableres vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen, jf. punkt 8.11 nedenfor.

6. AVTALENS OMFANG – KONTRAKTSDOKUMENTER

- 6.1 Avtalens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg og salgsprospektet. Forøvrig reguleres Kjøpekontrakten av bustadoppføringsloven av 13. juni 1997 nr. 43.
- 6.2 Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger Boligen.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i prospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for Boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal.

Selger tar videre forbehold om endringer av utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir Kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag.

- 6.3 Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

Teknisk beskrivelse utarbeidet av Selger og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke.

7. ENDRINGER – TILLEGGSARBEIDER

- 7.1 Kjøper gjøres oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter kontraktinngåelse, utover de valg som vil fremgå av Selgers tilvalgsliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for Kjøper.

- 7.2 Kjøper kan kun kreve endringer og tillegg som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra den kontraktsfestede ytelse. Videre kan endringer eller tillegg som innebærer en ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tillegget, ikke kreves.

- 7.3 Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene jf. bustadoppføringslova §§ 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44.

- 7.4 Fakturaer fra underleverandører forbundet med eventuelle endringer, herunder som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjøret for Bolig, dvs. senest 3 dager før overtakelse, jf. punkt 4.1.

- 7.5 Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal foretas/bestilles, og bekreftes mellom partene, elektronisk via www.bolig-basen.no.

- 7.6 Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

8. FERDIGSTILLELSE – OVERTAGELSE - SLUTTOPPGJØR

- 8.1 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtakelse er fastsatt til 32 måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 2.1 ovenfor, er bortfalt.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle 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 nye overtagelsestidspunktet.

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

- 8.2 Dersom Selger ikke har gitt Kjøper melding om at forbeholdene iht. punkt 2.1 gjøres gjeldende, skal Selger gi Kjøper melding om byggestart når Selger har besluttet byggestart.

8.3 I tillegg til Selgers innkalling til overtagelsesbefaring i samsvar med pkt. 8.1, 2. ledd ovenfor, skal Kjøper og Selger i tillegg, etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre førbefaring ca. 2-4 uker før overtagelse hvor evt. gjenstående arbeid og evt. feil og mangler protokollføres.

8.3 Kjøper plikter å medvirke til gjennomføring av overtagelse iht. innkalling fra Selger, jf. punkt 8.1 ovenfor. Hvis Kjøper, etter innkalling fra Selger, jf. bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan Selger velge å anse Boligen som overtatt såfremt vilkårene i bustadoppføringslova §§ 14 og 15 er oppfylt.

8.4 Ved overtagelsesforretningen skal det føres ny protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Boligen leveres i byggerengjort stand.

Selger plikter å rette feil/mangler som inngår i protokollen så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Dersom det er feil/mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi jf. bustadoppføringslova §§ 32 og 33.

8.5 Kjøper har tilbakehold/deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen. Det skal protokolleres ved overtagelse dersom tilbakehold/deponering gjøres gjeldende. Protokollen skal angi størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes/deponeres og hvorledes beløpet evt. skal disponeres.

8.6 Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos. Dersom Boligen har slike vesentlige feil/mangler at det gir Kjøper grunnlag for ikke å overta Boligen, vil den innbetalte del av Kjøpesummen bli sperret på meglers klientkonto inntil Boligen kan overtas.

8.7 Fra overtagelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter (inkludert fellesutgifter) samt oppebærer eventuelle inntekter. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken.

8.8 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt.

8.9 Skjøtet blir ikke sendt for tinglysing før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt, og overtakelsesprotokoll og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er mottatt av megler.

8.10 Dersom Selger ikke stiller tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47 kan oppgjøret med Selger først gjennomføres når:

- a) Overtagelse er gjennomført,
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver til Boligen,
- c) Midlertidig brukstillatelse foreligger.

- 8.11 Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten dersom Kjøper overtar eller flytter inn i Boligen eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.
- 8.12 Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

9. OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

- 9.1 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtagelse av Boligen, avhengig av årstid og øvrig forhold.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at en forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillelsesgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

10. MISLIGHOLD FRA SELGERS SIDE

10.1 Forsinkelse

Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapittel III:

- a) kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. Kjøpers krav på eventuell dagmulkt utgjør 0,75 promille av Kjøpesummen pr. dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager,
- b) heve avtalen etter bustadoppføringslova § 20,
- c) kreve erstatning etter bustadoppføringslova § 19 eller § 22,
- d) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 24.

10.2 Mangel

Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapittel IV:

- a) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- b) kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve Kjøpekontrakten etter § 34,

c) kreve erstatning etter § 35.

10.3 Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, jf. punkt 11.2 nedenfor.

11. 1 ÅRS-BEFARING OG REKLAMASJONSRETT

11.1 Selger skal uoppfordret tilby Kjøper å foreta besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtagelsen. Dersom slik besiktigelse foretas, skal Selger føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtagelsesforretningen, jf. punkt 8.5 ovenfor. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle Sameiets styre til tilsvarende befarings.

11.2 Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Kjøper oppfordres til å melde/sende eventuelle reklamasjoner gjennom BoligBasen (www.bolig-basen.no). Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen av Boligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.

11.3 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligkomplekset, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.

11.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter/forhold:

- a) Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtagelsen til ettårsbefaringen.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige malingstyper kan være fare for heksesot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- d) Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

12. RISIKO – FORSIKRING

12.1 Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 8. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.

12.2 Selger holder Boligen forsikret til Sameiet har etablert egen forsikring, dog ikke lenger enn 2 uker etter at Sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av Sameiet. Kostnader med forsikring går over på Sameiet fra overtagelse.

12.3 Kjøper må tegne innboforsikring fra sin overtagelsesdato.

13. SAMEIET - FELLESKOSTNADER

- 13.1 Ved ervervet av Boligen blir Kjøper i henhold til Eierseksjonsloven sameier i eierseksjonssameiet. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene (innvendig og utomhus) og ellers øvrig felles teknisk utstyr. Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter samt å betale sin andel av Sameiets samlede drifts og vedlikeholdsutgifter/kostnader (fellesutgifter/felleskostnader). Utkast til vedtekter for Sameiet følger vedlagt Kjøpekontrakten, jf. vedlegg 4. Selger forbeholder seg rett til å foreta endringer i vedtektene, jf. også punkt 1.4.
- 13.2 Kjøper er kjent med at Sameiets fellesutgifter/kostnader først vil bli fastsatt ved stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Felleskostnadene er i prospektet, jf. vedlegg 1, stipulert til kr [...] pr. måned/pr. m² BRA første driftsår. Disse nivåene må anses som uforpliktende beregninger fra Selgers side.
- 13.3 Selger har rett, men ikke plikt, til å utpeke forretningsfører for de 2 første hele driftsår for Sameiet. Selger har videre rett, men ikke plikt til å velge leverandør av TV/internett, strømleverandør og system for leveranse av strømmen. Selger har også en rett, men ikke plikt, til å velge vedlikeholds leverandør av ventilasjonsanlegg for de 2 første hele driftsår.
- 13.4 Kjøper er kjent med at de øvrige sameiere har lovbestemt panterrett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 25.
- 13.5 I forkant av overlevering/ferdigstillelse skal det innkalles til et konstituerende sameiermøte der det velges et styre, evt. interimsstyre, som kan representere Sameiet.
- 13.6 Selger tar forbehold om at Sameiet kan bli organisert på annen måte, herunder bli oppdelt i to sameier med underliggende anleggseiendom, jf. også punkt 1.4, annet avsnitt.

14. GARASJEANLEGG

- 14.1 Det vil bli bygget et garasjeanlegg under bakkenivå. Rettigheter til biloppstillingsplasser blir solgt ved inngåelse av særskilt kontrakt med den enkelte kjøper av rett til biloppstillingsplass.

Selger tar sikte på å opprette garasjeanlegget som en egen næringsseksjon. Eier av garasjeanlegget (seksjonen) vil være hver enkelt parkeringsplasskjøper med ideell andel. I tilfelle garasjeanlegget ikke etableres som en egen næringsseksjon, vil Selger forsøke å sikre kjøpernes brukerinteresse på annen måte. Selger tar derfor forbehold om å organisere eierforholdene til garasjeanlegget på annen måte, herunder eksempelvis ved opprettelse av garasjeanlegget som anleggseiendom.

Selger forbeholder seg retten til eventuelle usolgte biloppstillingsplasser i garasjeanlegget pr. overtagelse av disse. Selger kan fritt omsette eller leie ut usolgte biloppstillingsplasser.

15.1 BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

- 15.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående tydelig avtale med Selger.

16. REGULERING

- 16.1 Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper er oppfordret til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området. Selger tar forbehold om reguleringsmessige endringer av fremtidige byggetrinn.

17. FREMTIDIGE UTBYGGING – PLIKT TIL MEDVIRKNING

- 17.1 Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen/utbyggingen av Nyegaardskvartalet. Herunder er Kjøper kjent med at Hus 2 og Hus 3 er planlagt utbygget etter Kjøpers overtakelse av Boligen.
- 17.2 Selger har rett til å avgjøre om og når Hus 2 og Hus 3 skal gjennomføres. Dersom Hus 2 og/eller Hus 3 skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.
- 17.3 Inntil Nyegaardskvartalet er ferdig utbygget er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering. Sameiets vedtekter vil inneholde en midlertidig bestemmelse om denne medvirkningsplikten.

18. AVBESTILLING – VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

- 18.1 Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til Kjøper er satt til 5 % av Kjøpesummen, slik denne er definert i punkt 3.1 og med tillegg av avtalt vederlag for evt. endringer/tilleggsarbeider Kjøper har bestilt.

Ved avbestilling etter Selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til Kjøper fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 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.

- 18.2 Kjøper kan ikke uten Selgers samtykke videreselge (transportere) Kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor Selger. Dersom Selger gir slikt samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil Selger kreve kr 50.000,- som kompensasjon for Selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding om videresalg som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført.

Selv om Boligen med Kjøpekontrakten er solgt videre før den er overtatt, frigis ikke opprinnelig Kjøper for sine forpliktelser etter Kjøpekontrakt. Inntil fullt oppgjør har funnet sted og Boligen er overlevert, kan Selger fortsatt gjøre ethvert krav i henhold til Kjøpekontrakt gjeldende mot opprinnelig Kjøper. Eventuelt videresalg kan kun skje på slike vilkår som ufravikelige løvbestemmelser måtte angi, jf. bl.a. avhendingsloven § 1-1 (4).

19. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

- 19.1 I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven

20. TVISTER

- 20.1 Eventuelle tvister om forståelsen av Kjøpekontrakten eller gjennomføringen av denne handel, skal søkes løst i minnelighet.
- 20.2 En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneing.

21. BILAG MV.

- 21.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til Kjøpekontrakten:

1. Prospekt m/vedlegg
 - ✓ Leveransebeskrivelse
 - ✓ Tegninger
 - ✓ Utomhusplan
 - ✓ Salgsinformasjon og prisliste
2. Grunnboksutskrift
3. Bustadoppføringslova (Lov av 13. juni 1997 nr. 43)
4. Utkast til vedtekter
5. Reguleringsplan m/bestemmelser
6. Firmaattest Selger

21.2 Kjøpekontrakten er utferdiget i fire likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og to beror hos megler.

Oslo, den _____

For **Veidekke Eiendom AS:**

Kjøper:

[..]

[..]

[..]