

Oppdragsnummer: [\_\_\_\_\_]

Formidlingsnummer: [\_\_\_\_\_]

**KJØPEKONTRAKT**  
**OM RETT TIL SELVEIET BOLIG UNDER OPPFØRING**  
Avtalen (regulert av avhendingsloven) gjelder leilighet \_\_\_\_\_ i Sommerrogata 1

Denne kjøpekontrakten ("**Kjøpekontrakten**") er i dag inngått mellom:

Sommerrogaten Utvikling AS  
org. nr.: 915 149 375  
Pb 389 Sentrum  
0102 Oslo

Som i det følgende benevnes "**Selger**"

og

**Kjøper**

[\_\_\_\_\_]

Adresse kjøper

Postnr kjøper

Mobil: e-post:

[

**Kjøper**

[\_\_\_\_\_]

Adresse kjøper

Postnr kjøper

Mobil: e-post:

Som i det følgende benevnes "**Kjøper**"

## 1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene har i dag inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon under oppføring i utbyggingsprosjektet Sommerrokvartalet ("**Prosjektet**"). Selger er eier og hjemmelshaver til eiendommen gnr. 213 bnr. 71 i Oslo kommune. Selger skal stå for utvikling og utbygging av prosjektet på eiendommen.
- 1.2 Planlagt bebyggelse for Prosjektet er på ca. 20 025 kvm BRA, hvorav 6 280 kvm BRA er boligareal. Som del av Prosjektet skal det etableres en boligdel, en næringsdel og et garasjeanlegg under bakken. Prosjektets boligdel består av totalt ca. 56 leiligheter som er planlagt fradelt som en selvstendig anleggseiendom. Prosjektets boligdel skal bygges over prosjektets næringsdel, som vil ligge på gateplan. Næringsdelen skal organiseres som et selvstendig næringssameie. Prosjektets boligdel og næringsdel skal ha begrensede rettigheter til å benytte deler av garasjeanlegg under bakkenivå. Garasjeanlegget skal fradeles som en egen anleggseiendom.

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon i Prosjektets boligdel.

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Prosjektets boligdel skal fradeles som et selvstendig gårds- og bruksnummer ("**Eiendommen**"). Eiendomsgrensene for Eiendommen er ikke endelig fastsatt eller oppmålt på salgstidspunktet. Eiendommen vil bli seksjonert etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Hver seksjon vil bestå av en eierandel iht. seksjoneringsbegjæringen. Endelig adresse for Eiendommen foreligger ikke på salgstidspunktet, men vil bli fastsatt før overtagelse. Det må påregnes at Eiendommens grenser og omfang blir endret som en del av Prosjektet.
- 2.2 Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettferdige og hensiktsmessige tingsrettslige organisering av Prosjektet og Eiendommen.
- 2.3 Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (vedlegg 11) gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å resekjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt.

## 3 BESKRIVELSE AV KONTRAKTSOBJEKTET

- 3.1 Selger overdrar til Kjøper på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten ny eierseksjon under oppføring i Prosjektets boligdel i bygg [...] i etasje [...], og som foreløpig er betegnet som leilighet nr. [...]. Eierseksjonen vil bli tildelt seksjonsnummer innen overtagelse. Leveringsbeskrivelse, «Eiendommens A-Å», kontraktstegninger og prospekt følger som vedlegg til denne Kjøpekontrakten, se også punkt 5 nedenfor.
- 3.2 *[For det tilfellet seksjonen har tilleggsdel:]* Eierseksjonen omfatter takterrasse/balkong/markterrasse *[stryk det som ikke passer]* (tilleggsdel nr. [...]), som anvist i Vedlegg 4.
- 3.3 Eierseksjonen omfatter også eksklusiv bruksrett til 1 av byggets planlagte boder i garasjeanlegg under bakken, som anvist i Vedlegg [...]. Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m<sup>2</sup>BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. For boenheter inntil 50 m<sup>2</sup> BRA skal arealet være minimum 2,5 m<sup>2</sup> BRA. I enkelte tilfelle, også i etterkant av overtagelse, vil det være nødvendig med rørgjennomføring e.l. gjennom bodene, noe som kan redusere den totale plassen (volumet) i de aktuelle bodene. Slik eventuell redusert plass skal ikke anses som mangel ved den leverte ytelse. Selger forbeholder seg retten til å fordele og anvisse boder på et senere tidspunkt. Kjøper er informert om at bodene vil være uisolerte. Bodene er kun ment til oppbevaring av robuste gjenstander som tåler temperatur- og fuktforandringer. Slike begrensninger er ikke å anse som mangel ved

den leverte ytelse.

- 3.4 Parkeringsplass medfølger ikke som del av eierseksjonen.
- 3.5 Eierseksjonen vil inngå i et eierseksjonssameie ("**Sameiet**") som vil bli opprettet i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet er planlagt å bestå av ca. 56 boligseksjoner/bruksenheter, hvorav enkelte seksjoner kan tilordnes tilleggsdeler. Kjøper vil også bli eier i Sameiets fellesarealer med en ideell andel etter eierseksjonens sameiebrøk.
- 3.6 Utomhusareal leveres tilsådd og beplantet, og i det vesentlige som vist på foreløpig utomhusplan (Vedlegg 6). Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer. Kjøper er også kjent med at deler av utomhusarealene skal fradeles som en egen eiendom, som skal være eid av Sameiet.
- 3.7 Det vil bli utarbeidet vedtekter og husordensregler for Sameiet, og Kjøper gir Selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for Kjøper. Utkast til vedtekter og husordensregler følger som bilag til Kjøpekontrakten (Vedlegg 9). Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og at vedtektene og husordensreglene kan bli endret i forbindelse med seksjonering og fradeling av Selgers eiendom.
- 3.8 Det samlede kontraktsobjektet som overdras til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten benevnes i det følgende samlet som "**Boligen**".

#### 4 **MEGLER**

- 4.1 DNB Eiendom AS er engasjert som megler på oppdrag av Selger, heretter også kalt "**Megler**". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av Kjøpekontrakten.
- 4.2 Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

#### 5 **KJØPEKONTRAKTENS OMFANG - KONTRAKTSDOKUMENTER**

- 5.1 Avtalens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg.

Kjøper er en juridisk person og kjøper ikke eiendommen til eget personlig bruk. Kontraktens bestemmelser utfylles dermed av avhendingslova ("avhl") av 3. juli 1993 nr. 93.

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

1. Prisliste datert 01.09.2020
2. Leveransebeskrivelse, datert 31.08.2020
3. "Eiendommen fra A-Å" datert 31.08.2020
4. Kontraktstegning, datert 04.09.2020
5. Fasade-, snitt – og etasjetegninger datert 04.09.2020
6. Situasjonsplan/Utomhusplan, datert 04.09.20
7. Prospekt, datert 01.09.2020
8. Utkast til vedtekter og husordensregler, datert 01.09.2020
9. Utkast til budsjett for sameiet datert 01.09.2020
10. Fullmakt fra Kjøper til Selger til å reseksjonere Eiendommen

I tillegg har Kjøper gjort seg kjent med rammetillatelse gitt i saksnr 18/04842.

- 5.2 Dersom bilagene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal bilagene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for Kjøpekontrakten foran standardiserte bestemmelser.
- 5.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser og bilder i prospekt er av illustrativ karakter, og derfor kan vise bygningsvolumer og inneholde innredning og detaljer mv. som ikke omfattes av Kjøpekontrakten.
- 5.4 Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsmateriell (herunder illustrasjon/3D-presentasjoner) og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til Kjøpekontrakten kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel med hensyn til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til Kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard eller forringe Boligens kvalitet i større grad enn det Kjøper med rimelighet må tåle, holdt opp mot Selgers behov for å foreta endringen.
- 5.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets felles uteoppholdsareal/utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet/utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden.
- 5.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for Boligen som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet..
- 5.7 Selger skal levere Boligen i normal håndverksmessig stand og i samsvar med leveransebeskrivelsen og eventuelle endringer og tilvalg.

## 6 OFFENTLIGE DOKUMENTER

6.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper:

1. Utskrift av grunnboken, datert 27.04.20 samt kopi av servitutter
2. Reguleringsplan S-5008, vedtatt 5.9.2018

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha gjort seg kjent med nevnte dokumenter.

## 7 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

7.1 Kjøpesummen for Boligen utgjør Kr [\_\_\_\_\_] Kroner [\_\_\_\_\_]i bokstaver 00/100 ("**Kjøpesummen**").

7.2 I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale følgende omkostninger:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av kjøpesummen	Kr	
*Tinglysingsgebyr for pantedokument med attest	Kr	757
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585

Sum omkostninger	Kr	
------------------	----	--

- \* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Kjøper skal i tillegg forskuddsbetale 3 – tre - måneders felleskostnader iht prislister til Sameiet. Beløpet blir fakturert fra forretningsfører.

- 7.3 Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i Boligen, betaler Kjøper ytterligere kr 757\* pr. pantedokument i tinglysningsgebyr.
- 7.4 Omkostningene betales til Oppgjørsmegler samtidig med sluttoppgjøret, jf. punkt 8.3.2.
- 7.5 Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av de endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Eventuelle endrings- og tilleggsbestillinger innbetales til Oppgjørsmeglernes klientkonto (jf. punkt 8 og 13.2) på bakgrunn av nærmere skriftlig avtale mellom Selger og Kjøper.
- 7.6 Dersom Kjøper er flere personer som har undertegnet Kjøpekontrakten, er disse solidarisk ansvarlig overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

## 8 OPPGJØR

- 8.1 Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, avd. Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo, faks nr. 22 00 88 64 («Oppgjørsmegler»). Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. 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 [\_\_\_\_\_] i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å slukke personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.
- 8.2 Alle innbetalinger skal skje til Oppgjørsmeglernes klientkonto 1506 42 31976 med KID: [flettefelt] i DNB Bank ASA stilet til DNB Eiendom, avd. Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo
- 8.3 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

8.3.1 Delinnbetaling på 10 % av kjøpesummen betales innen 30 dager etter signering av Kjøpekontrakten.	Kr	[...]
8.3.2 Resterende kjøpesum og omkostninger betales uoppfordret innen kl. 16.00 senest 2 virkedager før overtakelse	Kr	[...]

Kjøpers innbetalinger i henhold til punkt 8.3.1 ovenfor skal være fri egenkapital, det vil si at innbetalingen ikke forutsetter pant i Boligen.

- 8.4 Betaling anses å ha skjedd den dato som Kjøpesummen er kreditert Oppgjørsmeglernes klientkonto.
- 8.5 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger hvis Kjøpesummen eller deler av denne ikke er disponibel hos Oppgjørsmegler innen de frister som fremkommer av Kjøpekontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av hele Kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer.

Manglende oppgjør av betydelig del av kjøpesummen utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold som gir Selger rett til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningsvalg for Kjøpers regning og risiko. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte delinnbetaling,

herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

- 8.6 For det tilfellet at Kjøper skal lånefinansiere hele eller deler av Kjøpesummen, anses ikke hele Kjøpesummen betalt av Kjøper før lånyters pantedokument er mottatt av Oppgjørsmegler i korrekt utfylt stand, og hele Kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på Oppgjørsmeglens klientkonto.
- 8.7 Påløpte renter på Oppgjørsmeglens klientkonto tilfaller Kjøper frem til skjøte er tinglyst på Kjøper, med mindre Selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at Selger stiller garanti.
- 8.8 Dersom Selger ønsker å disponere Kjøpers delinnbetalingen før hjemmel til Boligen er overskjøtet til Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger, se punkt 10.
- 8.9 Selger kan kreve at Kjøper innen 14 dager etter avtaleinngåelsen dokumenterer betalingsdyktighet i form av finansieringsbevis tilsvarende kjøpesummen med tillegg av omkostninger og eventuelle tilvalg.

## **9 TINGLYSING AV SKJØTE**

- 9.1 Skjøte på Boligen utstedes av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør. Dokumentet oppbevares hos Oppgjørsmegler inntil tinglysing finner sted. Oppgjørsmegler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet for Boligen så snart dette foreligger.
- 9.2 Etter overtakelse skal Boligen overskjøtes til Kjøper. In blanco skjøte aksepteres ikke. Overskjøting skjer under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkludert omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på Oppgjørsmeglens klientkonto.
- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Kjøper gjøres oppmerksom på at Selger vil forholde seg til Kjøper og kun overskjøte til Kjøper. Anmodning om direkte overskjøting til andre vil ikke bli akseptert med mindre det foreligger særlige grunner som tilsier dette, se for øvrig punkt 19.1 nedenfor.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 10.1 Selger utsteder til Oppgjørsmegler et pantedokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum beløp tilsvarende stipulert kjøpesum for hele Prosjektets boligdel, og som skal tinglyses på Selgers eiendom gnr. 213, bnr. 71 i Oslo kommune. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid innbetalte del av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet for Kjøpesummens ramme. Oppgjørsmegler vil besørge sletting av pantedokumentet i Kjøpers eierseksjon når skjøtet er tinglyst.
- 10.2 Dersom det skal utbetales noe del av Kjøpesummen fra Oppgjørsmeglens klientkonto før Boligen er overskjøtet til Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. punkt 8.8. Utbetaling til Selger med grunnlag i slik garantistillelse aksepteres med dette av Kjøper, forutsatt at kjøpers bank samtykker. Garantien skal bortfalle når overskjøting har funnet sted.
- 10.3 Selger kan kreve at kjøper dokumenterer betalingsdyktighet i form av finansieringsbevis, eller at Kjøper stiller garanti for sine forpliktelser til å betale

kjøpesummen og ev. endrings- eller tilleggsarbeider. Selger skal frafalle sine rettigheter i henhold til sikkerheten når han har fått kontraktmessig oppfyllelse. Garantidokumentet i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden.

## 11 HEFTELSER OG SERVITUTTER

- 11.1 Boligen overdras til Kjøper fri for pengeheftelser (dvs. uten pant eller utlegg), med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Selgers eiendom gnr. 213 bnr. 71 i Oslo kommune, samt kopi av heftelser og Kjøper har gjort seg kjent med disse utskriftene jf. punkt 6 ovenfor. Selger har iverksatt en prosess for å søke å få slettet servitutter som ikke lenger er relevante.

Kjøper aksepterer at Boligen og Eiendommen for øvrig blir påheftet ytterligere servitutter som er nødvendig for gjennomføringen av utbyggingen. Dette omfatter typisk erklæringer om bruksretter og vedlikeholdsforpliktelser i forbindelse med fradeling av arealer, rettigheter og plikter knyttet til sambruksarealer som grøntarealer, veier, tekniske rom/installasjoner, ledninger, fellestiltak til fordel for de eiendommer som inngår i områdene langs Sommerrokvartalet, m.m.

- 11.2 Kjøper kan følgelig ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet. Kjøper aksepterer videre at Eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådgighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

## 12 OFFENTLIGE PLANER

- 12.1 Eiendommen er regulert til bolig/forretning/undervisning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, treningssenter, svømmehall, helse relatert virksomhet), kontor/hotell/bevertning i reguleringsplan for Sommerrogata 1 S-5008, vedtatt 5.9.2018.

Naboområder er avsatt til utvikling og fortetting og Kjøper må derfor være forberedt på videre utvikling og utbygging i nærområdet.

## 13 ENDRINGS- OG TILLEGGSBESTILLINGER

- 13.1 Selger vil utarbeide en tilvalgsliste som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgslisten vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling, samt eventuell betydning tilleggsbestillingene vil ha for overtakelsestidspunktet av Boligen. Selger har rett til betaling for utarbeidelse av pristilbud, nye tegninger mv. Selger kan kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av ev. tilvalg før arbeidene påbegynnes. Kjøper plikter å betale 50 % av tilvalgssummen innbetalt til Oppgjørsmeglers klientkonto med 30 dagers frist fra bestilt tilvalg, og uansett før Selger foretar bestilling av materialer og arbeid. Kjøper plikter å betale den resterende 50% av tilvalgssummen til Oppgjørsmeglers klientkonto innen Overtakelse.

- 13.2 Kjøper gjøres oppmerksom på at Prosjektet er et stort prosjekt med mange leiligheter, som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Forespørsel om eventuelle tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt av Selger.

- 13.3 Alle tilleggsbestillinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger.

- 13.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre Kjøpesummen med 15 % eller mer. Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelser som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtale ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe eller forsinkelser for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 13.5 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger skal dette bestilles skriftlig. Dersom Kjøper ønsker endringer, må det rettes skriftlig forespørsel om det, og gitt at Selger aksepterer endring må det inngås tilleggsavtale til Kjøpekontrakten. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle endrings- og tilleggsbestillinger skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Oppgjørsmeglers klientkonto. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, har Selger rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger, m.m. Kjøper må i slik tilfeller påregne store kostnader til administrasjon, revidering av tegninger, osv.

## 14 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 14.1 Selger antar at Boligen vil være klar til overtakelse i løpet av 2. halvår 2022. Cirka 6 måneder før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle de enkelte kjøperne om antatt tidspunkt for overtakelse. Kjøper gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslått ferdigstillestidspunkt ikke er en avtalt frist for overtakelse, jf. neste avsnitt.
- Endelig overtakelsesdato for Boligen vil bli gitt med 3 måneders forutgående skriftlig varsel fra Selger. Den da angitte dato anses som «**Avtalt overtakelsesdato**» mellom partene.
- 14.2 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader.
- 14.3 Dersom det i byggetiden skulle inntreffe hindring som ligger utenfor selgers kontroll og som det ikke er rimelig å forvente at selger kunne ha regnet med ved kontraktsinngåelsen, eller som selger kan unngå eller overvinne følgene av, som for eksempel streik, lockout eller sykdomsfravær ved større virusutbrudd, har selger krav på fristforlengelse. Selger er ikke ansvarlig for forsinkelser som skyldes for sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Kjøper kan ved en slik forsinkelse ikke kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser. Selger plikter i så fall å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

## 15 FORHÅNDSBEFARING

- 15.1 2-4 uker før Avtalt Overtagelsesdato, vil Kjøper bli innkalt til forhåndsbefering hvor befaringsprotokoll føres. Befaringen vil bli holdt på en hverdag, mellom kl. 08.00 og kl. 16.00. Formålet med slik forhåndsbefering er å avdekke eventuelle mangler som vil bli gjort gjeldende på overtagelsesforretningen, jf. pkt. 16, og dermed i størst mulig grad redusere antall anmerkninger fra Kjøper eller Sameiet på så vel overtagelsesforretningen som umiddelbart etter denne. Mangler som påvises på forhåndsbeferingen skal så langt det er mulig utbedres før overtagelse.

## 16 OVERTAKELSE

- 16.1 Prosjektets boligdel er planlagt ferdigstilt samtidig for alle øvrige deler av Prosjektet. Kjøper er likevel gjort kjent med og aksepterer at Prosjektets boligdel kan bli ferdigstilt og overlevert trinnvis, og at overtakelse derfor kan finne sted før øvrige deler av



Prosjektets boligdel og/eller Prosjektet, herunder hele eller deler av fellesareal, garasjeanlegg og utomhusarealer, er ferdigstilt. Kjøper vil uansett kunne få rett og plikt til å overta Boligen før ferdigattest foreligger.

- 16.2 Selger innkaller Kjøper skriftlig til overtakelse med informasjon om oppmøtetid og sted for gjennomføring av overtakelse ved avholdelse av overtakelsesforretning. Før overtagelse kan finne sted skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen.
- 16.3 Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har vesentlige feil eller mangler som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse. Overtakelsesforretning kan følgelig holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående mindre vesentlige arbeider er ikke til hinder for at overtakelse kan skje.
- 16.4 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 8.7 er innbetalt og registrert på Oppgjørsmeglers klientkonto.
- 16.5 På overtagelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtagelsesprotokoll. Overtakelsesprotokollen fra befaringen skal ha følgende innhold:
- a) Opplysninger om hvem som er til stede,
  - b) Eventuelle mangler som påvises,
  - c) Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse,
  - d) Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt,
  - e) Eventuelt tilbakeholdt beløp som sikkerhet inntil mangler er utbedret,
  - f) Eventuelt tilbakeholdt beløp for omtvistet del av vederlaget.
- Protokollen undertegnes av begge parter.
- 16.6 Selger plikter å rette de feil/mangler som inngår i overtakelsesprotokollen så snart arbeidene kan gjøres med hensyn til årstidene og rasjonell fremdrift. Kjøper plikter å gi Selger og dennes representant tilgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00 - 16.00) slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.
- 16.7 Mangler som ble eller burde blitt oppdaget ved overtakelsen, må Kjøper gjøre gjeldende uten ugrunnet opphold. Synlige skader kan ikke påberopes etter overtakelsen.
- 16.8 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av Kjøpesummen som er nødvendig for å sikre kravet. Krav om tilbakehold/deponering for forhold som er kjent på overtagelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av det forholdet det tilbakeholdes for og med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 16.9 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Oppgjørsmeglers klientkonto, utleveres nøkler til Boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse fra megler.
- 16.10 Dersom Kjøper har tiltrådt 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 Kjøpekontrakten, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom. Kjøper har da ikke rett til å besitte Boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2 (3) e).
- 16.11 Forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt anses Boligen for overtatt på dato for overtakelsesforretning dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretningen.

16.12 Selger skal overlevere Boligen til Kjøper i ryddig og byggrensjort stand, slik at hele Boligen er tilgjengelig for Kjøper.

16.13 Overtakelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres av styret i Sameiet. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer og uteoppholdsareal. Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning holdt senere enn Kjøpers overtakelse av sin eierseksjon. Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, f.eks. at innvendige fellesarealer overtas før uteoppholdsareal.

Inntil overtakelsesforretning for fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad holdes tilbake på Oppgjørsmeglernes konto. Selger kan likevel få utbetalt beløpet mot at Selger stiller selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet.

16.14 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning til utbyggingen av Prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Sameiets eiendom. Kjøper er innforstått med de mulige ulemper slik avsluttende byggevirkosomhet kan innebære. Eventuelle skader som slik bruk måtte påføre Sameiets grunn, skal Selger innen rimelig tid utbedre.

16.15 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og risikoen ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet Kjøper kunne overtatt Boligen. Når risikoen for Boligen er gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at den blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som Selger ikke bærer ansvaret for.

Ved overtakelse inntreer også følgende:

- a) Reklamasjonsfristene begynner å løpe
- b) Kjøper svarer for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter

16.16 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Boligen, men Kjøper er kjent med at det kan gå lang tid etter overtakelsen før ferdigattesten foreligger. Kjøper kan således ikke gjøre mangel- og/eller forsinkelsesbetydelser gjeldende på dette grunnlag.

## 17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Selger skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Boligen ca. ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen, som signeres av begge parter. For Sameiets fellesarealer vil Selger innkalle styret til en tilsvarende befarings.

17.2 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på og aksepterer at det i nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer. Selgers plikt til å utbedre feil og mangler omfatter derfor ikke mindre sprekke-dannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtakelsen til ettårsbefaringen.

Selgers plikt til å utbedre mangler eller feil omfatter heller ikke:

- Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforvarlig bruk av Boligen med utstyr.
- Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

17.3 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes

representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl 07.00 og 16.30. Eventuelle etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Sameiet. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

## **18 KJØPERS MANGELSBEFØYELSER OG REKLAMASJONSRETT**

- 18.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til avhendingslova, kan Kjøper:
- a) holde igjen en forholdsmessig andel av Kjøpesummen,
  - b) kreve mangelen rettet,
  - c) kreve prisavslag,
  - d) heve Kjøpekontrakten (forutsatt at mangelen er vesentlig),
  - e) kreve erstatning for tap som ikke kan dekkes ved et eventuelt prisavslag
- 18.2 Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom Kjøper ikke varsler Selger om at mangelen vil bli gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen (i alminnelighet anses 2-3 måneder som rimelig tid). Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
- 18.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt. Dersom det er feil/mangler som er uforholdsmessig kostbare å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta en utbedring av mangelen, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi.
- 18.4 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, med mindre normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 18.5 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 forøvrig har handlet i strid med god tro.
- 18.6 For øvrig gir ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter Kjøpekontraktens punkt 3 og 5 Kjøper rett til å kreve prisavslag og/eller erstatning.

## **19 VIDERESALG OG AVBESTILLING**

- 19.1 Kjøper kan ikke videreselge med direkteoverskjøting eller transportere Kjøpekontrakten før overtakelse med virkning for Selger.
- 19.2 Dersom Kjøper avbestiller hele eller deler av kontraktsobjektet, fastsettes Selgers krav på erstatning.

## **20 FORSIKRING**

- 20.1 Boligen og øvrig bebyggelse vil bli fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført Selgers eiendom. Selger inngår på vegne av Sameiet og for Sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av

forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting.

20.3 Kjøper må selv tegne innbo- og løssøreforsikring fra og med overtakelsen.

## **21 ETABLERING AV SAMEIE**

21.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en eierseksjon blir sameier i henhold til eierseksjonsloven. Kjøper har rett og plikt til å følge eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

21.2 Så snart kommunen har samtykket til seksjonering og seksjoneringsvedtaket er tinglyst, vil Selger sørge for at Sameiet konstitueres, samt engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste, serviceavtaler og leverandør for tele/data for Sameiet og for Sameiets regning.

21.3 For det tilfelle at konstituering skulle skje på et så sent tidspunkt at Kjøper da har ervervet Seksjonen, gir Kjøper herved Selger fullmakt til å møte på sameiermøte og stemme på Kjøpers vegne for de beslutninger som er nødvendig for gjennomføring av bestemmelser i avsnittet ovenfor.

21.4 Størrelsen på fellesutgiftene for Boligen avgjøres av Sameiet. Størrelsen på fellesutgiftene avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Prisestimat per 01.09.20 tilsier at fellesutgiftene (ekskl. fjernvarme og varmtvann) per overtakelse vil ligge på ca. kr. 43,- per kvm BRA pr. måned. I tillegg kommer kostnad for akonto fjernvarme på kr 10,- per kvm BRA. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, og kostnaden er stipulert til. kr. 299,- pr. leilighet pr. måned. Innen overtakelse innbetales ekstraordinært oppstartkapital med 3 måneders fellesutgifter til sameiet. Beløpet blir fakturert av forretningsfører. Dette for å sikre at Sameiet er likvid fra første dag som kjøperne flytter inn.

Sameiet vil også være forpliktet til å bære en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for eventuelle utearealer som ligger i sambruk/sameie mellom flere eiendommer, jf. punkt 3 over.

21.5 Selger vil innkalle til ekstraordinært sameiermøte ca. 1 måned før overtakelse av boligseksjonene for å velge styre til Sameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjonene kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke er blitt formell eier av sin seksjon.

21.6 For at Sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for Sameiet og for Sameiets regning. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære sameiermøtet som avholdes i forbindelse med ferdigstillingen.

21.7 Kjøper er kjent med at Sameiet forbeholder seg panterett tilsvarende grunnbeløpet i folketrygden i Boligen i henhold til eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for Kjøpers forpliktelser overfor sameiet.

## **22 FERDSEL PÅ BYGGEPLASS**

22.1 Ferdsl på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og skal kun skje etter forutgående avtale med Megler. Det vil bli 1 til 2 arrangerte fellesbefaringer i løpet av byggeperioden.

**23 E-POSTKOMMUNIKASJON**

- 23.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon.

**24 TVISTER**

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. pkt. 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er følgelig ikke avtalt mellom partene.
- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

\*\*\*\*\*

Kjøpekontrakten er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder ett eksemplar.

Der hvor det er mer enn én Kjøper, gir disse ved Kjøpekontraktens underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den \_\_\_\_\_

Selger:

\_\_\_\_\_

[ ]

Kjøper:

\_\_\_\_\_

[ ]