

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

Oppdragsnr: 22017867
Omsetningsnr: 0

Mellom

Navn: **Salto Rortunet AS** Org. nr: **935 803 535**
Adresse: **Nedre Slottsgate 8** Tlf: **91 57 95 76**
0157 OSLO

heretter kalt Selger, og

Navn: F.dato: **<fødselsnr
kjøper1>**

Adresse: **<gateadresse kjøper1>** Tlf: **<kjøpertlf>**

heretter kalt Kjøper

1. Beskrivelse av kontraksobjektet (Boligen)

Selger står som utbygger at Rortunet senter i Røyken kommune. Den planlagte utbyggingen vil bestå av 5 boligblokker med inntil 130 leiligheter, kjøpesenter i 2 etasjer samt parkeringskjeller og parkeringshus, jf. salgsprospekt.

1.1 Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon under oppføring.

Eierseksjonen vil bli en del av et sameie som ligger på eiet tomt og som vil utgjøre:

- Bolig nr. <snr> på eiendommen gnr. 38, bnr. 176 i Røyken kommune med adresse Kirkealleen 1, 3470 SLEMESTAD (endelig adresse og eiendomsbetegnelse vil fastsettes senere) og med
- tilhørende balkong/terrasse/uteareal og
- bruksrett til 1 sportsbod i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse)

I tillegg omfatter kontrakten pliktig kjøp av bruksrett til 1 biloppstillingsplass i sameiets fellesareal (plassering tildeles v/overtagelse).

Garasjeplassen planlegges registrert som tilleggsdel til de enkelte seksjonene. Dersom slik seksjonering ikke tillates, eller en annen organisering av garasjekjelleren er mer hensiktsmessig, forbeholder Selger seg på fritt grunnlag enten til å opprette et eget garasjesameie eller tildele seksjonen midlertidig eksklusiv bruksrett, jf. eierseksjonsloven § 25. Endringen vil skje uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for bodareal der dette ikke kan inngå som en del av tilleggsdelen.

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

- 1.2 Kjøper har fått seg forelagt en byggebeskrivelse av Boligen inntatt i salgsinformasjonen med tilhørende vedlegg (Salgsinformasjon). Boligen overtas i overensstemmelse med disse spesifikasjoner og beskrivelser med tillegg av eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom partene, eller mellom Kjøper og representant for Selger.

Selger har rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer Boligens kvalitet og funksjon. Det samme gjelder for eventuelle endringer som følger av pålegg fra myndighetene.

- 1.3 Kjøper har ved gjennomgåelse av kjøpekontrakten gjort seg kjent med eiendommens foreløpige tomtegrenser, samt regulerings- og eventuell bebyggelsesplan for området. Endelige tomtegrenser og tomteareal fastsettes av Røyken kommune for Selgers regning. Det tas forbehold om mindre justeringer når det gjelder endelige tomtegrenser og areal.

2. Kjøpesum og omkostninger

- 2.1 Kjøpesummen for boligen inkl. 1 stk. biloppstillingsplass utgjør kr <kjøpesum>,-.
- 2.2 Kjøpesummen innbefatter utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva.
- 2.3 Kjøpesum og omkostninger avgjøres slik:

- 10% av kjøpesummen innbetales ved kontraktsinngåelse:	kr	<forskudd>,-
- Kontant 3 dager før overtakelse:	kr	<salgssum>,- rest>
- Til sammen:	kr	<u><kjøpesum>,-</u>

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger jf. salgsoppgave senest tre - 3 - virkedager før overtakelse.

- Etableringskostnad for sameiet:	kr	4.000,-
- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	Kr	x.xxx,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	525,-
- Tinglysingsgebyr for panterrett (pr. stk):	kr	525,-
- Grunnboksutskrift:	kr	172,-
- Til sammen:	kr	<u>1254,-</u>

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 697,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Innbetalingen ved kontraktsignering (10 % av kjøpesummen) skal stå på meglers klientkonto inntil kjøper er registrert som hjemmelshaver til boligen i grunnboken. Beløpet skal tjene som sikkerhet for kjøpers riktige betaling av kjøpesum, jf. Bustadsoppføringslova § 46.

Megler kan ikke overføre noen del av innbetalt kjøpesum til selger før kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken, med mindre selger stiller bankgaranti i henhold til Bustadsoppføringslova § 47. I så fall kan selger velge å konvertere sikkerhetsbeløpet på 10% til forskuddsbetaling og få beløpet overført til seg.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales tre måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet.

Endrings-/tilleggsbestillinger innbetales til meglers klientkonto på bakgrunn av den skriftlige avtalen som inngås mellom partene, jfr. pkt. 6.2.

3. Forbehold fra Selger

3.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle igangsettelsestillatelser for prosjektet foreligger
- at minst 60% av boligene i prosjektet er forhåndssalg
- at det er inngått leieforhold på minst 70% av næringsarealene i kjøpesenteret
- at selger har mottatt tilbud om nødvendig byggelånsfinansiering
- at styret i Schage Eiendom beslutter byggestart

3.2 Så snart ovennevnte forbehold er avklart vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging blir igangsatt, vil meldingen til Kjøper også inneholde opplysninger om planlagt byggestart og overtakelsestidspunkt.

3.3. Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 31.12.2018, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har Selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper. Ved enighet mellom partene, kan fristene forlenges på samme vilkår.

4. Oppgjør

4.1 Eiendommen er formidlet gjennom EiendomsMegler 1 Oslo AS, avd. Prosjekt, heretter kalt Megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, heretter kalt Oppgjør. Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, avd. Prosjekt
Postboks 1267 Vika, 0111 OSLO
Tlf.nr.: 23 08 48 20
Mail: oppgjor@eiendomsmebler1.no

Megler skal sørge for at pantedokument med urådighetserklæring fra Selger til EiendomsMegler1 Oslo AS tinglyses snarest etter at begge parter har skrevet under denne kontrakten. Pantedokumentets pålydende skal minimum dekke kjøpesummen og skal tjene som sikkerhet for riktig oppgjør mellom partene, samt vederlag og utlegg til Megler. Urådighetserklæringen hindrer Selger å tinglyse frivillige disposisjoner i eiendommen uten samtykke fra Megler. Det vil i dette tilfellet bli tinglyst pantedokument med urådighetserklæring felles for alle boligene i prosjektet hvor pålydende minimum skal dekke summen av vederlagene for alle boligene. Megler skal slette pantedokumentet med urådighetserklæringen når skjøtet er tinglyst og oppgjøret mellom partene er avsluttet.

Kjøpesum regnes ikke som betalt av Kjøper før Kjøpers pantedokument er mottatt av Oppgjør i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand. I tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra Kjøpers bank må foreligge. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valuteringsdato.

Alle innbetalinger skal skje til **Meglers klientkonto nr. 9001.13.37316**

For å sikre trygg gjennomføring av handelen etter Eiendomsmeglingsloven § 3-2 og § 6-9, har partene avtalt følgende betingelser for frigivelse av kjøpesummen:

1. Panterettsdokument med urådighetserklæring er tinglyst,
2. Kjøper har innbetalt hele kjøpesummen inklusive omkostninger,
3. Kjøper har overtatt bruken av Boligen, (overtagelsesforretning gjennomført)
4. Kjøpers skjøte på Boligen – uten andre heftelser enn det partene har avtalt er tinglyst,
5. Kjøpers eventuelle långivere har fått tinglyst panterett i eiendommen med forutsatt prioritet og
6. Selgers heftelser i eiendommen er slettet.

Forutsetningene nr. 5 og 6 er ikke til hinder for at Megler kan iverksette oppgjør basert på restgjeldsoppgave og tilstrekkelig slettebekreftelse fra Selgers kreditor(er) med panterett i eiendommen.

Kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på Meglers klientkonto før betingelsene 1 til 6 for frigivelse av kjøpesummen i henhold til denne kontrakt er oppfylt, jf. Eiendomsmeglingsloven § 3-2 og Dekningsloven § 2-2. Har Selger tillatt kjøper å overta eiendommen selv om deler av kjøpesummen/omkostningene ikke er innbetalt, kan den første delen av oppgjøret likevel gjennomføres uten hinder av forutsetning nummer 2 ovenfor. Resterende del av oppgjøret vil i så fall finne sted når resten av kjøpesummen/omkostningene er innbetalt.

Frem til overskjøting tilfaller renter opptjent på Meglers klientkonto den som har instruksjonsretten til beløpet.

Dersom Selger stiller § 47 garanti vil deloppgjør utbetales til Selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører. Dersom garantien kommer til anvendelse, bekrefter Kjøper ved underskrift av denne kontrakt at garantisten får ugjenkallelig fullmakt til å returnere eventuelle utbetalinger til kontraktsmedhjelper, EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS, slik at denne får avvirket et eventuelt inneståelsesansvar overfor Kjøpers bank.

Utbetaling av renter forutsetter at rentene totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

- 4.2 Før nøkkel til Boligen kan utleveres og skjøte tinglyses, skal fullt oppgjør i henhold til pkt. 2.3 være disponibelt på Meglers klientkonto inklusive oppgjør for utførte endringer og tilleggsarbeider.
- 4.3 Dersom Kjøpers innbetalinger av kjøpesum og omkostninger forsinkes, blir forsinkelserenter beregnet og belastet kjøper. Hvis Kjøper vesentlig misligholder kjøpekontrakten, har Selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende innbetaling utover 30 dager etter forfall, anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg.

Selger tar forbehold om hevning av kjøpekontrakten ved forsinket betaling. Dette selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller hjemmelen til boligen.

- 4.4 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og ikke betaler fullt oppgjør etter denne kontrakt, godtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jfr. lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 § 13-2, 3. ledd (e). Dette gjelder selv om det er stilt garanti for kjøpesummen.

5. Heftelser og skjøte

- 5.1 Sameiet vil få pant i hver seksjon, jfr. lov om eierseksjoner av 2017 §31 og vedtekter for sameiet, som vil bli utarbeidet. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, evt. eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og –gebyrer, jfr. Panteloven av 8. februar 1980 nr. 2, § 6-1.
- 5.2 For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.
- 5.3 Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser, herunder servitutter som er registrert under pengeheftelser i grunnboken. I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende infrastruktur, sameie- og naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, som veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse og bekostning av vei samt vederlagsfri avståelse av nødvendig grunn til formålet.
- 5.4 Skjøte på seksjonen utstedes av megler. Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikkelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.
- 5.5 Etter overtakelse skal seksjonen overskjøtes til den Kjøper som kjøpekontrakten utpeker. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med Eierseksjonslovens § 23.
- 5.6 Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom Selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§ 47) stilles, jfr. pkt. 4.1

6. Endringer og tilleggsarbeider

- 6.1 Kjøper har rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hindrer for en rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jfr. Bustadoppføringslova § 44.
- 6.2 Selger vil utarbeide en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle valgmuligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtakelsestidspunktet.
- 6.3 Dersom Kjøper ønsker å få utført endringer og/eller tilleggsarbeider, skal dette bestilles skriftlig av Selger eller den Selger måtte oppnevne.
- 6.4 Selger er ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse av å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.
- 6.5 Selger eller den Selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført, jfr. kjøpekontrakten punkt 4.1.

- 6.6 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger måtte oppnevne og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. Bustadoppføringslovas § 44. Selger har ikke rett til å utføre endringer/tilleggsbestillinger som medfører konsekvenser for øvrige kjøpere.

7. Medlemskap i nyetablert eierseksjonssameie (Sameiet)

- 7.1 Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av det eierseksjonssameiet som Selger etablerer (Sameiet). Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.
- 7.2 Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for Sameiet. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Sameiet i konstituerende møte. Regler for styring og drift av Sameiet følges av Eierseksjonsloven (jfr. pkt. 14) samt de vedtektene som vil bli utarbeidet før overtakelse.
- 7.3 Selger vil engasjere forretningsfører for Sameiet og for Sameiets regning.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

- 8.1 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtakelse er avtalt til 36 måneder etter entreprenørens oppstart med byggearbeidene. Tidspunkt for byggestart vil bli meddelt samtidig med varsel om at forbeholdene, jf. punkt 3.1 ovenfor, er bortfalt. Frist for oppstart med byggearbeidene ved bortfall av forbeholdene er senest 1. kvartal 2019.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om forutsetningene/forbeholdene ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi Kjøper skriftlig melding om når (dato) forbeholdene iht. til dette punkt 8.1 er bortfalt/frafalt.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 4 ukers skriftlig varsel. Etter dette beregnes dagmulkt på 0,75 promille fra det eksakte overtakelsestidspunktet.

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

Selgeren skal informere Kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til det avtalte overtakelsestidspunkt.

- 8.2 Vesentlig forsinkelse gir Kjøper rett til å heve kontrakten. Kjøper må i så fall gi melding til Selger om hevingskravet før overtakelse. Dersom Kjøper velger å heve kontrakten, skal Selger tilbakebetale de innbetalte beløp med tillegg av opptjente renter, og Kjøper plikter å returnere/kvitte garantien for opphør.
- 8.3 Ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført vil Selger normalt innkalle til en forhåndsbehandling hvor Boligen besiktiges av Kjøper og Selger i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbehandlingen.

På overtakelsesdagen skal Selger og Kjøper gjennomføre en overtakelsesforretning hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra behandlingen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Boligen overtas i byggerengjort stand.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk. Dersom en av partene unnlater å møte til overtakelsesforretningen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse fra å møte gir ikke Kjøper rett til å nekte overtakelse.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggarbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører eiendommen, skal Selger snarest utbedre for egen regning.

- 8.4 Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på felles utomhusarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en tilpasset andel av kjøpesummen inntil ferdigattest foreligger. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en godkjent finansinstitusjon for beløpet.

Kjøper kan ikke ta Boligen i bruk dersom ferdigattest/midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og Kjøper har rett til å nekte overtakelse frem til denne er utstedt.

- 8.5 Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående arbeider skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.
- 8.6 Risikoen for Boligen går over på Kjøper ved overtakelse. Overtar ikke Kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder fellesutgifter til Sameiet og utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av Kjøper fra og med overtakelsestidspunktet.

- 8.7 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Dersom overtakelse(ne) gjennomføres før seksjoneringsbegjæringen for eiendommen er tinglyst, innkalles alle kjøperne av seksjoner i sameiet for å velge et "interimsstyre" som bl.a. skal gjennomføre overtakelse(ne). Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret eller interimsstyret til å overta fellesarealene med bindende virkning for Sameiet.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen. Sameiets styre/interimsstyre skal i så fall gå en forhåndsbefaring på fellesarealer sammen med Selger før overtakelse av Boligen. Det skal føres protokoll fra forhåndsbefaringen der mangler som skal utbedres av Selger protokolleres.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstillingsgrad på forhåndsbefaring holdes tilbake på meglers konto.

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 overtakelsesbefaringen 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 tilbakeholdt 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.

9. Garanti for oppfyllelse av avtalen.

Selger stiller sikkerhet (garanti) for riktig oppfyllelse av kontrakten jfr. bustadoppføringslova § 12, tredje ledd med:

- 3 % av kjøpesum for krav fremsatt av Kjøper før kr 0,0,-
overtakelse
- 5 % av kjøpesum for krav som settes frem mot kr 0,0,-
selger på et senere tidspunkt, men senest 5 år etter
overtakelsen:

Garantien skal stilles så snart Selgers forbehold etter kontraktens pkt. 3 er bortfalt. Dersom Selger ikke stiller garantien rettidig, kan Kjøper sende påkrav til Selger om å rette forholdet med en frist på minst 10 virkedager. Dersom Selger fremdeles etter et slikt påkrav ikke har stilt garantien, har Kjøper rett til å heve avtalen

Garantiene vil bli stilt enten enkeltvis eller i form av samlegaranti.

10. Forsikring

10.1 Selger holder bygningene forsikret frem til ferdigstillelse. Deretter må Sameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

10.2 Forsikringssum for eventuell skade før overtakelsen tilfaller Selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtakelsen, tilfaller forsikringssummen Kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

11. Mangler – reklamasjon

11.1 Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV:

- a) holde igjen vederlag etter bustadoppføringslova § 31 eller deponere omtvista vederlag etter bustadoppføringslova § 49.
- b) kreve mangelen rettet etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33, eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

11.2 Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig overfor Selger innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Reklamasjon må gjøres gjeldende innen rimelig tid etter at mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

- 11.3 Rettmessige mangler som er påberopt i rett tid, vil Selger utbedre vederlagsfritt for Kjøper innen rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.
- 11.4 Cirka 1 år etter overtakelsen skal Selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Fra kontrollbefaringen skal det føres protokoll, som undertegnes av Kjøper og Selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtakelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

- 11.5 Skulle det oppstå mangler som det vil være kostbare å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.
- 11.6 Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes Kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra Selgers side.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse eller andre begivenheter Selger ikke bærer risikoen for.

- 11.7 For utbedring av eventuelle mangler er Kjøper forpliktet til å gi Selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeid på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes. Dersom Selger etter 3 ukers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid mister Kjøper retten til utbedring.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre å kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid, og heller ikke har gjort dette etter at Kjøper skriftlig har varslet med 3 ukers varsel om at arbeidene vil bli satt bort til andre.

12. Særskilte bestemmelser

- 12.1 Kjøper kan avbestille Boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse.
- 12.2. Kontrakten kan ikke transporteres og gjelder individuelt for hver Kjøper.
- 12.3 Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha innvirkning på forutsatt standard.
- 12.4 I byggeperioden er all ferdsel på byggeplassen forbudt. Dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt må dette kun skje etter forutgående godkjenning av Selger, og Selger eller Selgers representant skal være til stede.
- 12.5 Ved motstrid mellom byggebeskrivelsen og tegninger, gjelder byggebeskrivelsen.
- 12.6 Kjøper godtar at Selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

13. Tvister

Partene har gjennomgått kjøpekontrakten, dens bilag og de øvrige kontraktsrelaterte forhold som denne kjøpekontrakten viser til, og erklærer at intet annet er avtalt enn det som her fremgår.

Skulle det oppstå tvist om forståelse av kjøpekontrakten, skal partene søke å løse denne ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting.

Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i Voldgiftsloven av 2004.

14. Forholdet til lovverk

Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 1997 "Bustadoppføringslova" samt lov av 2017 om eierseksjonen "Eierseksjonsloven" kommer til anvendelse på kontraktsforholdet.

15. Vedlegg

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest salgsprospekt, byggebeskrivelsen og salgsopplysninger fra megler med tilhørende vedlegg. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Kontraktstegning av leiligheten (1:100)
- Situasjonsplan
- Etasjeplan
- Foreløpig fasadetegninger
- Reguleringsplan med tilhørende reguleringskart
- Rammetillatelse
- Grunnboksutskrift

Kjøper bekrefter med dette at alle vedleggene er mottatt og lest igjennom på forhånd.

16. Dato/signatur

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplarer, ett til hver av partene og ett Megler.

Oslo, den <kontrakt_dato>

Salto Rortunet AS
v/kontaktperson ihht. fullmakt

Kjøper 1

Kjøper 2