

Kjøpekontrakt for andel i borettslag under oppføring

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett.
Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Prosjekt: **Skulpturen 2B – borettslag**
Bolig: **xx xxxx**
Oppdragsnr: 2-23-9012

1. Partsforhold, representasjon m.v.

1.1 Kontraktens parter

Partene i kontrakten er:

Ola Norman
Eierandel: 1/1

Personnr.:
Telefon: 22225555
E-post: oledole@jm.no

(heretter kalt «Kjøper»)

og

JM Norge AS Region Oslo
PB 453
1327 LYSAKER

Org.nr: 829350122

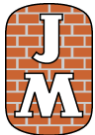
Selgers representant i henhold til fullmakt

(heretter kalt «Selger»)

1.2 Representasjon, elektronisk kommunikasjon

Dersom det er mer enn en kjøper, har kjøperne fullmakt til å forplikte de(n) andre i alle forhold som gjelder kontraktsforholdet, for eksempel når det gjelder bestilling av tilvalg, avbestilling og gjennomføring av overtakelse. Fullmakten gjelder inntil Selger skriftlig får meddelelse om at den er tilbakekalt.

Partene er enige om at nødvendig dialog mellom partene etter kontraktsinngåelsen skal skje elektronisk, og Kjøper skal umiddelbart orientere Selger ved eventuelle endringer i e-postadresser. Signering av kjøpekontrakt, bestilling av tilvalg/endringer og gjennomføring av oppgjøret kan skje gjennom digital signering (Bank ID).



2. Kontraktsobjekt

2.1 Boligen

Kontrakten gjelder kjøp av ny andelsbolig under oppføring med betegnelse: **xx-xxxx** i prosjektet **Skulpturen 2B – borettslag**, med adresse Vintergata 9 i Drammen kommune (adresse kan bli endret ved adressevedtak).

Kjøp av p-plasser i felles parkeringsanlegg reguleres i egen kjøpekontrakt. Parkeringsanlegget vil bli søkt organisert som fellesareal i borettslaget eller som en egen eiendom, men Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget. Ved kjøp av parkeringsplass vil kjøperne sikres bruksrett gjennom direkte eller indirekte eierandel i parkeringsanlegget.

Bruksretter og andre rettigheter som følger boligen:

Bruksrett til garasjekjeller med sportsboder, sykkelparkering og fellesareal. Eierskap til felles hageanlegg og fellesstue sammen med alle hjemmelshavere i hele Skulpturen.

2.2 Borettslaget

Selger har stiftet eller skal stifte og tegne alle andelene i **Skulpturen 2B Borettslag** borettslag. Kjøper har rett og plikt til å overta en andel i borettslaget på de vilkår som fremgår av denne kjøpekontrakten med vedlegg.

Borettslaget er underlagt reglene i Lov om borettslag av 6. juni 2003 (heretter Borettslagsloven). Kjøper vil etter Borettslagsloven, som andelseier i borettslaget få enerett til å bruke boligen og rett til å bruke fellesareal til det de er ment å skulle brukes til.

Selger skal innen overtakelse sørge for at det inngås avtale mellom Selger og borettslaget om kjøp av eiendommen (jf. punkt 2.3) med tilhørende rettigheter og plikter og med den planlagte bebyggelse ferdig oppført.

2.3 Borettslagets eiendom

Eiendommen ligger på eiet grunn som vil bli utskilt fra gnr/bnr 13/58 i Drammen kommune. Eiendommen vil da få nytt matrikelnummer.

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn tomten:

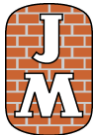
Fellesstue i bygg 1B, sammen med alle seksjonseierne i hele Skulpturen. Styret i boligsameiet Skulpturen 1B må drifte og vedlikeholde denne utleieseksjonen.

2.4 Heftelser på borettslagets eiendom

Pantedokumentet til sikkerhet for borettslagets felleslån samt felles pantedokument til sikkerhet for innskuddene vil bli tinglyst, og vil for fremtiden utgjøre pengeheftelser på borettslagets eiendom. Borettslaget overtar eiendommen uten andre tinglyste pantedokumenter, med mindre annet fremgår særskilt av denne kjøpekontrakt.

Utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 08.04.2025 er inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten og Kjøper har gjort seg kjent med denne. Bortsett fra økonomiske heftelser (jf. avsnittet ovenfor) overtas boligen med slike tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, med grunnlag i organiseringen eller gjennomføringen av prosjektet.



Kjøper er særskilt gjort kjent med at følgende heftelser blir tinglyst på eiendommen:
Rett til allmenn ferdsel i hageanlegg og på gang- og sykkelvei på realsameiet Hageanlegg, g.nr.13/b.nr.58.

2.5 Heftelser på andelen

Andelen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader m.v, jf. Borettslagsloven § 5-20.

Kjøper plikter å rette seg etter borettslagets vedtekter som bl.a inneholder bestemmelser om evt. forkjøpsrett, styregodkjennelse av ny andelseier og evt pliktig medlemskap i tilknyttet boligbyggelag. Se vedlagte vedtekter, som utgjør en del av denne kontrakten.

2.6 Fellesgjeld og felleskostnader

I tillegg til beløpene som skal innbetales iht punkt 3, overtar Kjøper en andel av fellesgjeld på kr. 1 194 000. Beløpet er en andel av borettslagets fellesgjeld på 25 176 000,00 kr iht. borettslagets finansieringsplan. Andelens fellesgjeld vil ikke endres, men borettslagets totale fellesgjeld vil kunne endres som følge av prisendringer på usolgte boliger.

Fellesgjelden er eller vil bli finansiert ved lån i godkjent finansinstitusjon. Lånet har flytende rente. Lånet løper avdragsfritt i 5 år og nedbetales deretter over 40 år.

Etter nærmere avtale med Borettslaget og forretningsfører har andelseierne i borettslaget rett til å innløse hele eller deler av sin andel av Borettslagets fellesgjeld (IN-avtale) gitt at borettslaget ikke binder renten.

Boligens månedlige felleskostnader er stipulert til 9 831 kr for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene må økes når avdragene begynner å løpe. De månedlige felleskostnadene vil med dagens rentenivå øke til 10 834,00 kr etter den avdragsfrie perioden.

Felleskostnader skal betales fra overtakelse av boligen. Månedlige felleskostnader er kalkulert ut fra dagens lånebetingelser for fellesgjeld og øvrige stipulerte felleskostnader. Det tas videre forbehold om endringer av rentevilkår og nedbetalingsplan for fellesgjelden. Kjøper er innforstått med at felleskostnadene vil bli påvirket av nedbetaling av lån, endringer i lånevilkår, konsumprisindeks, borettslagets vedlikeholdsbehov, borettslagets egne vedtak m.v, herunder at felleskostnadene kan bli justert som følge av endringer i budsjettpostene.

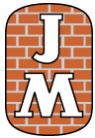
Dersom Selger ikke har solgt alle boligene innen overtakelse, har Selger ansvar for å betale andelen av felleskostnader frem til de blir solgt og overtatt. Selger har rett til å disponere over usolgte boliger.

3. Betaling, renter m.m.

3.1 Kjøpesum

Kjøpesummen for boligen utgjør **x xxx xxx kr**. Kjøpesummen består av to deler: innskudd og andel fellesgjeld. I tillegg skal Kjøper betale omkostninger. Andel fellesgjeld er omtalt under punkt 2.6. Betaling av innskudd og omkostninger reguleres under punkt 3.2.

Kjøpesummen består således av følgende:



Innskudd	Kr x xxx xxx
Andel fellesgjeld	kr x xxx xxx
Kjøpesum	Kr x xxx xxx

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for indeksregulering. I tillegg til prosjekterings- og byggekostnader er tilknytningsavgift til elektrisitet, offentlig vann og avløp inkludert i kjøpesummen. I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger på 25 745 kr.

3.2 Betalingsplan

a) Forskudd ved kontraktsinngåelse	100 000 kr
b) Restbeløp innen 3 virkedager før overtakelse	X xxx xxx kr
Innskudd	X xxx xxx kr
c) Tinglysningsgebyr for hjemmelsdokument	545 kr
d) Tinglysningsgebyr for pantedokument, per panterett	545 kr
e) Gebyr for pantattest, per panterett	260 kr
f) Gebyr for registrering av avtale om boret	545 kr
g) Andelskapital til borettslaget	5 000 kr
h) Etablering av borettslaget og IN-ordning	3 000 kr
i) Andel av dokumentavgift	15 850 kr
Omkostninger	25 745 kr

Dokumentavgiften beregnet over utgjør 2,5% av andel tomteverdi 634 000 kr.

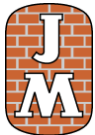
Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i boligen, skal Kjøper betale ytterligere tinglysings- og attestgebyr for hvert pantedokument med tinglysingsgebyr pantedokument 545 kr samt gebyr for pantattest 260 kr. Ved endringer av grunnlaget for dokumentavgift og størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet, vil beløpene bli justert tilsvarende.

Forskuddet som skal betales ved kontraktsinngåelsen skal være fri egenkapital, det vil si at det ikke kan være noen vilkår knyttet til betalingen (for eksempel at betaling forutsetter pant i boligen).

Alle innbetalinger iht. kjøpekontrakten skal skje til Oppgjørsansvarlig sin klientkonto nr. xxxxxxxxxxxx.

Beløpene skal være disponible på Oppgjørsansvarlig sin klientkonto pr. forfallsdato. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inkl. betaling for tilvalg og eventuelle endringer og tilleggsarbeider, er disponible på nevnte konto. Samtidig skal evt. pantedokument fra Kjøpers bank være mottatt av Oppgjørsansvarlig.

Beløpene settes inn på rentebærende konto. Selger har rett til å disponere over Kjøpers innbetalinger, ved å stille garanti for beløpet iht. Lov om avtalar med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. av 13.06.1997 (heretter kalt Bustadoppføringslova eller Buofl.) §47. Dersom Selger stiller slik garanti tilfaller rentene Selger fra det tidspunkt garantien stilles. Hvis ikke slik garanti stilles, tilfaller rentene Selger fra den dato boligen blir tinglyst på Kjøper. For øvrig tilfaller opptjente renter Kjøper. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.



3.3 Vilkår for utbetaling til Selger

Innbetalte beløp kan utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i buofl. §47 er oppfylt. Med mindre garanti iht. buofl. §47 stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse av boligen er gjennomført og signert overtakelsesprotokoll er mottatt
- eiendommen er fradelt og gitt eget gnr/bnr
- hjemmelsdokument og evt pantedokument for Kjøper er tinglyst, se også punkt 4.3
- midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

4. Oppgjør

4.1 Oppgjørsansvarlig

Megleroppgjøret AS

Gro K. Eide,

E-post: gro@megleroppgjoret.no

Oppdragsnr: 2-23-9012.

(heretter kalt Oppgjørsansvarlig)

Org.nr. 992767022

Telefon 92612590

Selger dekker honorar til oppgjørsansvarlig.

Selger og Kjøper gir ved inngåelse av kjøpekontrakten Oppgjørsansvarlig alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med kontrakten.

Meglere er underlagt bestemmelsene i hvitvaskingsloven. Dette innebærer bl.a at Oppgjørsansvarlig har plikt til å melde fra til myndighetene ved mistenkelige transaksjoner. Kjøper skal ved kontraktsinngåelse signere på opplysningsskjema vedrørende finansiering av kjøpesummen og sende kvitteringer til Oppgjørsansvarlig ved betaling av egenkapital. I tilfelle transaksjonen stanses som følge av slike regler, kan Selger eller Oppgjørsansvarlig ikke holdes ansvarlig.

4.2 Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling har Selger, jf. buofl. §55, rett til å:

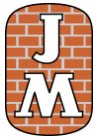
- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. buofl. §59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. buofl. §56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. buofl. §§57 og 58.

Dette gjelder både betalingen som skal finne sted ved overtakelse, samt tidligere forfallstidspunkter (deloppgjør).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier av andelen. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom, jf. tvangsfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e) idet Kjøper da ikke har rett til å besitte boligen.

4.3 Overføring av borettslagsandel – borett

Det er avtalt at Selger, ifb. overtakelse av boligen, kan velge å gi Kjøper borett uten å overføre



andelen, jf. brl. § 2-13 (2). Før boretten overtas, skal avtale om rett til bolig i borettslaget registreres på andelen. Dersom boret overtas etter nevnte bestemmelse, skal andelen overføres senest to år etter første overtakelse av bruksrett i borettslaget, jf. brl. § 2-13 (3).

Boret gir Kjøper råderett over boligen, men ikke stemmerett på Borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Dersom Kjøper selger boligen før andelen er overført, er Kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

5. Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- at Selger får igangsettingstillatelse innen 01.06.2026
- at 16 av totalt 31 boliger blir solgt i prosjektet innen 01.06.2025
- at Selgers styrende organer beslutter byggestart i prosjektet innen 30.06.2026

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Ved slik melding skal Selger også gi informasjon om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse, jf. punkt 7.1.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 30.06.2026. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende bortfaller kontrakten med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser. Beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter..

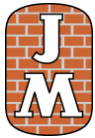
6. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

Selger skal straks etter avtaleinngåelsen, eventuelt straks etter at forbeholdene i punkt 5 er slettet og uansett senest når byggearbeidene igangsettes, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med buofl. §12. Dersom garantien først stilles etter at forbeholdene er falt bort, har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien er stilt.

Garantien skal tilsvare det som til enhver tid er minstekravet i buofl. §12. På kontraktstidspunktet innebærer dette at det skal stilles garanti for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet. Ved endringer i buofl. §12 kan garantiene bli endret tilsvarende.

Dersom Kjøper har meldt krav iht garantien og de forhold som kravet gjelder er utbedret eller avgjort på annen måte, kan Selger kreve at Kjøper bekrefter dette dersom det er nødvendig for å trappe ned garantien.

På eiendommen hefter/vil hefte en panterett med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) til Oppgjørsansvarlig for et beløp som minimum skal tilsvare den samlede kjøpesummen for samtlige boliger i byggetrinnet/prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Oppgjørsansvarlig sletter panteretten når Kjøper har fått tinglyst hjemmel for boligen.



7. Tilvalg, endringer og tilleggsarbeider

Selger har utarbeidet en egen tilvalgsliste/innredningsguide for prosjektet med standardiserte alternativer for endrings- og tilleggsarbeider, og med tilhørende priser og frister for bestilling.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen kan gjennomføres rasjonelt og som serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Av den grunn kan det ikke påregnes godkjent tillegg/enderinger utover det som fremkommer av tilvalgslisten, jf. buofl. §9 annet ledd.

Det nevnes særskilt at det ikke kan bestilles endringer som krever endring av opplegg for vann eller avløp, arbeider i betongkonstruksjoner eller arbeider som krever offentlig godkjenning. Boligen er prosjektert med utgangspunkt i krav i offentlige forskrifter. Eventuelle endringer vil kreve en ny prosjektering og kontroll mot tilstøtende fag. Det er derfor ikke anledning til å flytte på tekniske installasjoner, heller ikke elektropunkter. Også hensynet til øvrige kjøpere eller krav om byggesaksbehandling kan begrunne en nektelse fra Selgers side. Utbyggingen skjer etter fastlagte tidsrammer, og bestillinger av tilvalg og endringer kan ikke finne sted dersom prosjekteringen er kommet for langt.

Siden prosjektet skal sertifiseres iht. Svanemerket kan det ikke bestilles tilvalg som er i strid med kravene til Svanemerket. Selgers leveranse herunder produkter i Innredningsguiden oppfyller disse kravene. Ved eventuelle endringer ut over dette må Kjøper fremskaffe dokumentasjon på at det aktuelle produktet oppnår Svanemerkets kriterier for [Hus, leilighetsbygg m.m.](#) Produkter som ikke oppnår kravene vil ikke bli godkjent av Selger.

Eventuelle endringer utover tilvalgssortimentet som godkjennes av Selger, betraktes som en endring og prises separat. Slike endringer er ikke-standardiserte og Kjøper er innforstått med at dette ofte vil medføre betydelige kostnader utover arbeidstimer og materialer til selve endringsarbeidet. Dette skyldes at endringer må inntegnes og prosjekteres, endringsarbeider må administreres og koordineres mot leverandører og entreprenør etc.

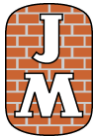
Ved endringer utover det som framgår av tilvalgslisten skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene, jf. buofl. §§ 7 og 8. Selger forbeholder seg rett til å kreve betaling for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbudet mm. ikke resulterer i noen bestilling fra Kjøpers side, jf. buofl. § 44.

Eventuelle endringer/tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling, skal Selger opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for Selger. Avtalen skal underskrives av begge parter.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til buofl. §9.

Betaling for tilvalg eller endringer skjer i utgangspunktet samtidig med overtagelse av bolig. Dersom det imidlertid gjøres tilvalg for mer enn kr. 300.000,- skal Kjøper betale overskytende beløp innen 7 dager etter at Kjøpers bestilling er signert. Dersom det bestilles tilvalg eller endringer som ikke finnes i tilvalgslisten og/eller som krever omprosjektering, forbeholder Selger seg også retten til å ta betalt for slike tilvalgs- og endringsarbeider før arbeidet utføres. I så fall skal Selger varsle om dette før bestilling er signert.

Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til Selger, jf. punkt 3.2 og 3.3, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. buofl. § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet (bankgaranti el. tilsv.) for betaling av



endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Dersom Selger har krav på forlenget frist for ferdigstilling som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper å dekke Selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til øvrige kostnader arbeidene medfører. Selger skal varsle Kjøper senest på tidspunktet for signering av endrings- eller tilleggsbestillingen, i tilfelle bestillingen vil føre til forsinket levering. Krav om dekning av slike finansielle kostnader skal spesifiseres og meddeles til Oppgjørsansvarlig senest før sluttoppgjøret skal faktureres.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Overtakelsestidspunkt

Ferdsel på byggeplassen i byggeperioden medfører betydelig risiko, og er ikke tillatt.

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.08.2027 - 31.01.2028, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i punkt 5 innen fristen, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn tre måneder (overtakelsesperioden). Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i punkt 5 sende en skriftlig melding til Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder tidsrommet nevnt ovenfor som overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av boligen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i punkt 8.5.

8.2 Overtakelsesforretning

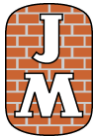
Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med buofl. §15. Selger kan benytte boliger som visningsbolig frem til overtakelse.

Etter skriftlig innkalling fra Selger, skal Selger og Kjøper ca. 14 dager før overtakelse ha gjennomført en forhåndsbefaring der eventuelle gjenstående arbeider protokollføres.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det skal føres protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede
- b) mangler som påvises
- c) frist for utbedring av påviste mangler
- d) om boligen overtas eller nektes overtatt
- e) om det er deponert beløp for ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. buofl. §49
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.



Kjøper har ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 3, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

8.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. buofl. §49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

Fra overtagelsen går risikoen for boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for utgifter som påløper og har rett til eventuelle inntekter. For øvrig vises til buofl. §14.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest på boligen. Kjøper er kjent med at det ofte kan ta lang tid etter overtakelse før ferdigattest utstedes.

8.4 Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til styret i borettslaget

Hver bolig i borettslaget gir bruksrett til å bruke både en enkelt bolig og fellesarealene. Når alle kjøpere har overtatt sine boliger, er også fellesarealet å anse som overtatt. Borettslagets styre vil bli innkalt til en reklamasjonsbefaring av borettslagets fellesarealer på vegne av alle kjøperne. Kjøper er innforstått med at fellesarealene avhengig av årstid vil kunne bli ferdigstilt og reklamasjonsbefaring avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper aksepterer at styret valgt på generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling overtar fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Samtidig innebærer fullmakten at styret kan frigi evt. tilbakeholdt beløp eller disponere over en evt. selskyldergaranti som utgjør sikkerhet for fullføring av fellesarealene. Overtagelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtagelsesforretning for de enkelte boligene. Selger skal sørge for at det føres protokoll fra reklamasjonsbefaringen.

8.5 Selgers forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin leveranse.

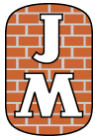
Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at boligen ikke kan overtas innen avtalt tid (jf. punkt 8.1) og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter buofl. §11, kan Kjøper etter bestemmelsene i buofl. kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av samlet vederlag, dvs. kjøpesummen korrigert for ev. tilvalg/endringer. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

9. Forsikring

Selger holder bygningen(e) forsikret i byggeperioden. Selger oppretter forsikring i borettslagets navn og for borettslagets kostnad fra overtakelse.

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



10. Mangler, reklamasjon og ettårsbefaring

10.1 Mangler, mangelsbeføyelser, reklamasjonsfrister m.v.

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til buofl. kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Kjøper må reklamere innen de frister som gjelder etter buofl. §30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varslar Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres.

Selger plikter å rette mangler som inngår i protokollen fra overtakelsesforretningen så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligprosjektet, med mindre normal bruk av boligen krever at en mangel utbedres omgående.

Kjøper plikter å gi Selgers personell eller leverandører adgang til boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at følgende punkter ikke utgjør mangler, og at Selger derfor ikke har plikt til å utbedre disse:

- a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Feil eller skader som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller som skyldes Kjøpers bruk av boligen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- e) At det er skjeggkre i boligen ved overtagelse eller senere.

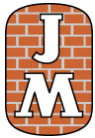
Ved mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi. Det vises til buofl. §§ 32 og 33.

10.2 Ettårsbefaring

Selger skal innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til buofl. §16.

11. Selgers leveranse

Selgers leveranse fremgår av denne kjøpekontrakt og er nærmere beskrevet i leveransebeskrivelse og øvrige kontraktsvedlegg. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle



bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt. Selger har dog 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 eller verdi og eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

Det tas forbehold om leveransehindringer samt endringer av modeller for maskiner, materialer og varer. Utskiftning til annen maskin, materiale eller vare med tilsvarende kvalitet og funksjon, kan forekomme uten varsel.

Leveransebeskrivelsen er ikke bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og beskrivelsen kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Kjøper er gjort kjent med at salgsmateriellet er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering er fullført. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ikke alle tekniske løsninger er ferdig fastlagt, jf. leveransebeskrivelsen.

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse dersom eiendommen inngår i et større utbyggingsområde. Selger forbeholder seg retten til å omdisponere areal eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at boliger slås sammen eller deles). Selger tar forbehold om eventuell endring av antall boliger i øvrige salgstrinn.

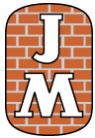
12. Avbestilling og transport av kjøpekontrakt

12.1 Avbestilling

Kjøper kan iht buofl. kapittel VI avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling før Selgers forbehold er bortfalt iht punkt 5, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen inkl mva jf. buofl. §54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har besluttet byggestart, kan Selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. buofl. §53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

12.2 Transport av kjøpekontrakt

Transport av kjøpekontrakten er i utgangspunktet ikke tillatt, og skjer dersom Selger unntaksvis finner at dette kan aksepteres. Samtykke vil uansett ikke bli gitt senere enn 45 dager før overtakelsesdato. Selger kan også stille andre vilkår for overdragelsen, f.eks solidaransvar. Ved transport påløper et administrasjonsgebyr, se leveransebeskrivelse kapittel 8 for mer informasjon. Ved transport (mellom forbrukere) skal transportavtale utarbeidet av Selger benyttes. Ny kjøper vil være bundet av eventuelle bestillinger av tilvalg. Transport av garantier kan kun skje etter samtykke fra garantisten, og eventuelle endringer av garantier som følge av transporten bekostes ikke av Selger. Ved godkjenning av transport kan Selgers salgsmateriell ikke benyttes i markedsføringen.



13. Tvister

Tvister med utspring i kjøpekontrakten skal behandles ved eiendommens verneeting.

14. Særlige bestemmelser

15. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

- 1) Kontraktstegning
- 2) Leveransebeskrivelse datert 01.05.2025
- 3) Reguleringskart med bestemmelser
- 4) Utkast til budsjett for borettslaget
- 5) Utkast til vedtekter for borettslaget
- 6) Utkast til vedtekter for fellesarealer (dersom aktuelt)
- 7) Grunnboksutskrift 08.04.2025
- 8) Bustadoppføringslova av 13.06.1997 - www.lovdata.no

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte kontraktsdokumenter og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

**Elektronisk underskrift med digital signatur for begge parter (for selger iht. fullmakt).
Identitet og avtaledato framgår av den elektroniske avtalens forside.**