

Oppdragsnummer: [ ]  
Formidlingsnummer: [ ]

**KJØPEKONTRAKT**  
**OM RETT TIL SELVEIET BOLIG UNDER OPPFØRING**  
Kjøpekontrakten (regulert av avhendingsloven) gjelder leilighet \_\_\_\_\_ i  
**Viking Panorama**

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

Askim Næringspark AS  
org.nr.: 997 091 000  
c/o Clarksons Platou Property Management AS,  
Munkedamsveien 62C, 0270 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 denne Kjøpekontrakten om kjøp av ny eierseksjon under oppføring i utbyggingsprosjektet «Viking Panorama» (heretter kalt **Prosjektet**).
- 1.2 Selger er eier og hjemmelshaver til gnr. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune (heretter kalt **Grunneiendommen**), og skal stå for utviklingen og utbyggingen av Prosjektet.
- 1.3 Det planlegges etablert boliger i 3. – 7. etasje i eksisterende høyblokk på Grunneiendommen, inkludert bodareal og heis/trappeløp som binder boliger og boder sammen (heretter samlet kalt **Eiendommen**). Eiendommen skal etter planen fradeles Grunneiendommen og deretter seksjoneres.
- 1.4 Eiendommen planlegges med 44 seksjoner som totalt vil inneholde 52 boenheter. Eiendommens endelige omfang og tingsrettslige organisering, herunder antall seksjoner, er ikke endelig avklart, men vil bli avklart i forbindelse med seksjoneringen av Eiendommen.
- 1.5 Selger forbeholder seg retten til å foreta den tingsrettslige struktureringen av Eiendommen og Grunneiendommen på den måten som for Selger fremstår som mest hensiktsmessig. Det er således opp til Selger om Eiendommen også skal omfatte næringsarealer, som i tilfelle vil utgjøre egne næringsseksjoner. Kjøper kan ikke motsette seg dette eller kreve prisavslag / erstatning dersom han er uenig i den organiseringen / strukturen som Selger bestemmer seg for.
- 1.6 Kjøpekontrakten gjelder kjøp av eierseksjon i Prosjektets boligdel.

## 2 EIENDOMMEN

- 2.1 Prosjektets boligdel skal fradeles som en selvstendig anleggseiendom ("**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 ihht. 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 utviklingsarbeidene.
- 2.2 Selger vil etterstrebe den organisering som totalt sett gir den mest rettfærdige og hensiktsmessige tingsrettslige organisering av Prosjektet og Eiendommen.
- 2.3 Gjennom fullmakt vedlagt denne kjøpekontrakten (Vedlegg 7), gir Kjøper Selger ugjenkallelig fullmakt til senere å reseksjonere Eiendommen for evt. deling av seksjoner, omdisponering av fellesareal mv. i den grad det er nødvendig for å realisere Prosjektet som forutsatt. Dersom Kjøper selger sin seksjon før a) Prosjektet i sin helhet er ferdigstilt ved ferdigattest og b) rettigheter og plikter knyttet til Eiendommen og eierseksjonssameiet er gjennomført i samsvar med kjøpekontrakt med vedlegg, plikter Kjøper å besørge innhenting av fullmakt likelydende fullmakten i Vedlegg 7 fra sine rettsetterfølgere.

## 3 BESKRIVELSE AV KONTRAKTSOBJEKTET

- 3.1 Selger overdrar til Kjøper på de vilkår som følger av Kjøpekontrakten, en ny eierseksjon under oppføring i Prosjektets boligdel i etasje [...], og som foreløpig er betegnet som leilighet nr. [...]. Eierseksjonen vil bli tildelt seksjonsnummer innen overtakelse. Leveringsbeskrivelse, salgsoppgave, kontraktstegninger og prospekt følger som vedlegg til denne Kjøpekontrakten, se også punkt 5 nedenfor.

- 3.2 Eierseksjonen omfatter også eksklusiv bruksrett til 1 av byggets planlagte boder, enten i kjeller eller i tredje etasje. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av boder i forbindelse med at Eiendommen seksjoneres.
- 3.3 I enkelte tilfeller, også i etterkant av overtakelse, 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 anvise 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, men en eksklusiv bruksrett til parkeringsrettighet i underjordisk garasjeanlegg på Grunneiendommen kan kjøpes for et tillegg i Kjøpesummen på NOK 175 000.

Det erverves eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass.

Heftelsen som sikrer bruksretten til parkeringsplassen, er inntatt i vedlegg 9 og skal tinglyses på Grunneiendommen.

Bruksrettigheten til parkeringsplass vil måtte følge med Boligen ved salg i annenhåndsmarkedet, med mindre bruksrettigheten overdras til eier av annen seksjon i Eiendommen eller til eier av Grunneiendommen eller eier av senere fradelte parseller av Grunneiendommen.

Parkeringsplassen kan leies ut, men eierne av øvrige seksjoner på Eiendommen skal ha fortrinnsrett til leie på ellers like vilkår. Parkeringsplass(er) kan ikke leies ut til en tredjepart som ikke er eier av en seksjon i Eiendommen uten skriftlig forhåndssamtykke fra eier av garasjeanlegget, som ikke kan nektes uten saklig grunn.

Dersom en seksjonseier, en i seksjonseierens husstand eller en leietaker har eller får nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve å få bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever byttet allerede disponerer en parkeringsplass i Garasjeanlegget. Det skal tilstrebes at bytteplassen ligger i nærheten av søkerens egen leilighet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Drift og vedlikehold av parkeringskjelleren er stipulert til ca. kr. 150 per parkeringsplass per måned.

- 3.5 Eierseksjonen vil inngå i et eierseksjonssameie ("**Sameiet**") som vil bli opprettet i samsvar med eierseksjonsloven. Sameiet er planlagt å bestå av ca. 44 boligseksjoner som totalt vil inneholde 52 boenheter, 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 4). Kjøper er kjent med at det vil kunne bli justeringer i endelig utforming av utearealer.
- 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 6). Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og at vedtektene kan bli endret i forbindelse med seksjonering og fradeling av Selgers eiendom.

- 3.8 Det samlede kontraktobjektet som overdras til Kjøper i henhold til Kjøpekontrakten benevnes i det følgende samlet som "**Boligen**".

#### **4 MEGLER**

- 4.1 Foss & Co Eiendomsmegling AS, avd. Oppgjør, Postboks 86, 1411 Kolbotn, tlf: 66 82 30 60, e-post: oppgjor2@fossco.no, 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 Kjøpekontraktens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg. Kjøper er en juridisk person og kjøper ikke Boligen til eget personlig bruk. Kontraktens bestemmelser utfylles dermed av avhendingsloven ("avhl") av 3. juli 1993 nr. 93 og annen relevant bakgrunnsrett.

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

1. Prislister datert 11.10.2021.
  2. Leveransebeskrivelse, datert 30.09.2021.
  3. Salgsoppgave, datert 30.09.2021.
  4. Situasjonsplan/Utomhusplan, datert 04.06.2021.
  5. Salgsprospekt, datert 30.09.2021.
  6. Utkast til vedtekter og husordensregler, datert 17.09.2021.
  7. Fullmakt fra Kjøper til Selger til å reseksjonere Eiendommen.
  8. Bustadoppføringsloven.
  9. Eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkeringsplass.
  10. Grunnbokutskrift for Grunneiendommen, datert 11.10.2021.
  11. Gjeldende reguleringsplan for Grunneiendommen/Eiendommen.
- 5.2 Dersom Kjøpekontrakten og bilagene inneholder bestemmelser som strider mot hverandre, skal Kjøpekontrakten gå foran bilagene. 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. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen som gjelder som bilag til Kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusarealet 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 forbeholder seg retten til å foreta den tingsrettslige struktureringen av Boligeiendommen og Boligen på den måten som for Selger fremstår som mest hensiktsmessig. Kjøperen kan ikke motsette seg dette eller kreve prisavslag / erstatning dersom han er uenig i den organiseringen / strukturen som Selger bestemmer seg for.
- 5.8 Selger skal levere Boligen i normal håndverksmessig stand og i samsvar med leveransebeskrivelsen og eventuelle endringer og tilvalg.
- 5.9 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn oppgitt areal.

## 6 OFFENTLIGE DOKUMENTER

6.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper:

1. Utskrift av grunnboken, datert 11.10.2021, samt kopi av servitutter.
2. Reguleringsplan «Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate», plan-ID 012420020003, ikrafttredelsesdato 20.06.2002.

6.2 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	585
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585
* Likviditetsbidrag til sameiet	Kr	5000
* Etablering av sameiet	Kr	5000
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.

7.3 Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i Boligen, betaler Kjøper ytterligere kr 585\* pr. pantedokument i tinglysingsgebyr.

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 Oppgjørsmeglers 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 Megler som også fungerer som «Oppgjørsmegler». Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til avd. Oppgjør. Kvittering kan mailes til [oppgjor2@fossco.no](mailto:oppgjor2@fossco.no). merket med oppdragsnummer 5-21-043 i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonr. må fremgå.

8.2 Alle innbetalinger skal skje til Oppgjørsmeglers klientkonto med kontonummer [...], merket med KID-kode [...].

8.3 Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

8.3.1 Delinnbetaling på 10 % av Kjøpesummen betales innen 10 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 Oppgjørsmeglers 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 dekningsalg 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 Oppgjørsmeglers klientkonto.

8.7 Påløpte renter på Oppgjørsmeglers 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 delinnbetaling før hjemmel til Boligen er overskjøtet til Kjøper, må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger, se punkt 9.
- 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 Megler inntil tinglysing finner sted. Megler 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 Oppgjørsmeglers 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.

## **10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 10.1 Selger utsteder til Megler 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. 52, bnr. 400 i Indre Østfold kommune. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den til enhver tid innbetalte del av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet for Kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet i Kjøpers eierseksjon når skjøtet er tinglyst.
- 10.2 Dersom det skal utbetales noe del av Kjøpesummen fra Oppgjørsmeglers 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 kontraktsmessig oppfyllelse.
- 10.4 Garantidokumentene i original oppbevares hos Megler i avtaleperioden, frem til skjøtet er tinglyst.

## **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. 52 bnr. 400 i Indre Østfold kommune samt kopi av heftelser og Kjøper har gjort seg kjent med disse utskriftene, jf. punkt 6 ovenfor.

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 Viking Panorama, 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 rådighetsinnskrenkninger dersom offentlig myndighet krever det.

## **12 OFFENTLIGE PLANER**

- 12.1 Eiendommen er regulert til «bolig, kontor, forretning, industri, lager og bevertning.» Gjeldende reguleringsplan er «Området mellom Henstad Plass og Edwin Ruuds gate», plan-ID 012420020003, og trådte i kraft 20.06.2002.
- 12.2 Leilighetsprosjektet Viking Panorama med tilhørende funksjoner ble på bakgrunn av denne reguleringsplan bevilget rammetillatelse den 17.12.2020.
- 12.3 Se salgsoppgaven i Vedlegg 3 for ytterligere informasjon.

## **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 og før arbeidene påbegynnes. Kjøper plikter å betale 50 % av tilvalgssummen 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. I det tilfelle Kjøper forutsetter gjennomføring av bestemte tilvalg/endringer (andre enn slike som fremgår av tilvalgslisten), må Kjøper ta særlig forbehold om dette i kjøpstilbudet.
- 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 slike tilfeller påregne store kostnader til administrasjon, revidering av tegninger, osv.
- 13.6 Inngås Kjøpekontrakten etter igangsetting, er Kjøper kjent med at frister for tilvalg kan være utgått. Kjøper må ta forbehold i kjøpstilbudet dersom tilvalg allikevel ønskes.

## 14 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 14.1 Selger antar at Boligen vil være klar til overtakelse i løpet av 3. kvartal 2023. 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.
- 14.2 Endelig overtakelsesdato for Boligen vil bli gitt med 6 ukers forutgående skriftlig varsel fra Selger. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdager skriftlig varsel. Det da angitte dato og overtagelsestidspunkt anses som «**Avtalt Overtakelsesdato**» mellom partene.
- 14.3 Ferdigstillelsesfristen forlenges med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.
- 14.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader.
- 14.5 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 beferingsprotokoll 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 Kjøper er gjort kjent med og aksepterer at Boligen kan bli ferdigstilt og overlevert før det totale Prosjektet, herunder hele eller deler av fellesareal, garasjeanlegg og utomhusarealer, er ferdigstilt.
- 16.2 Selger innkaller Kjøper skriftlig til overtakelse med informasjon om oppmøtetid og sted for gjennomføring av overtakelse ved avholdelse av overtakelsesforretning. Før overtakelse kan finne sted skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen. Kjøper vil uansett ha en plikt til å overta Boligen dersom det foreligger kun midlertidig brukstillatelse.
- 16.3 Kjøper kan kun nekte overtakelse dersom Boligen på overtakelsestidspunktet 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 8.5 er innbetalt og registrert på Oppgjørsmeglers klientkonto.
- 16.5 På overtakelsesdagen skal partene sammen gjennomgå Boligen og undertegne en overtakelsesprotokoll. Overtakelsesprotokollen fra befaringen skal ha følgende innhold:
- Opplysninger om hvem som er til stede,
  - Eventuelle mangler som påvises,
  - Frist for utbedring av påviste mangler og tidspunkt for eventuell etterbesiktigelse,
  - Hvorvidt Boligen overtas eller nektes overtatt,
  - Eventuelt tilbakeholdt beløp som sikkerhet inntil mangler er utbedret
  - 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 overtakelsestidspunktet 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. Det må forventes at det i et nytt bygg vil være noe byggestøv, og at det kan være mindre forekomster av malingspartikler, i en periode etter overtakelse. 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 gjennomføre trinnvis, f.eks. at innvendige fellesarealer overtas før uteoppholdsareal.

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

- 16.13 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 byggevirksomhet kan innebære. Eventuelle skader som slik bruk måtte påføre Sameiets grunn, skal Selger innen rimelig tid utbedre.
- 16.14 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

- 16.15 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 forsinkelsesbeføyelser 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 befaring.
- 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 sprekkdannelser 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

- uforsvarlig 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 avhendingsloven, 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 for øvrig 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 Selger samtykker til transport av Kjøpekontrakten, skal Kjøper betale kr 50 000 til Selger. Denne summen kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger. Transportkontrakt må være Selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

- 19.3 Eventuell navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve Selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr 25.000,- til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.
- 19.4 Dersom Kjøper avbestiller hele eller deler av kontraksobjektet, 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 Kjøpekontrakten 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 løsøreforsikring 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 Prinsippet for fordeling av felleskostnadene er slik at 60 % er fordelt i hht. areal (eierseksjonsbrøken) og 40 % er likt fordelt pr. boenhet.
- 21.5 Størrelsen på fellesutgiftene for Boligen avgjøres av Sameiet og avhenger av antallet og kvaliteten på ytelse sameiet rekvirerer. Antatt nivå for fellesutgifter er basert på erfaringstall fra tidligere boligprosjekter. Prisestimat per 01.09.2021, tilsier at fellesutgiftene per overtakelse vil ligge på ca. kr. 35 per kvm BRA per måned i første driftsår. TV-pakke og fibernett kommer i tillegg. Innen overtakelse innbetales á konto 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.

- 21.6 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 Ferdsele 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 SELGERS FORBEHOLD**

- 24.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:
- Igangsettelsestillatelse, samt andre nødvendige offentlige godkjenninger for gjennomføringen av prosjektet foreligger;
  - Nødvendig forhåndssalg (60 % av totalverdi iht. prislister) for prosjektet oppnås, og/eller;
  - At tilfredsstillende finansiering blir gitt av Selgers byggelånsbank.
- 24.2 De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 15.7.2022. Dersom Selger ikke har sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er Selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.
- 24.3 Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:
- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser.
  - Ethvert beløp som Kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper.

## **25 TVISTER**

- 25.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. punkt 5 og 6, 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.
- 25.2 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.

Askim, den \_\_\_\_\_

Selger:

\_\_\_\_\_

[ ]

Kjøper:

\_\_\_\_\_

[ ]