

KJØPEKONTRAKT

For eierseksjon under oppføring med tomt - prosjekt Grønvollkvartalet

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. Denne kontrakten (Kjøpekontrakten) gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Partene

1. Partene

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
Grønvollkvartalet AS	Snarøyveien 36, 1364 Fornebu Tlf: 951 43 788	918 648 151

heretter kalt Selger, og

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Fødselsdato
Carolina Suarez Sejas	Dronning Eufemias gate 47, 0194 Oslo Tlf: 411 50 696 / E-post: karitoelectra1982@hotmail.com	06.08.1981

heretter kalt Kjøper.

2. SALGSGJENSTAND MV.

Kjøpekontrakten gjelder kjøp av leilighet (bolig) i eierseksjonssameie under oppføring på gnr. gnr. 130, bnr. 104 - i Oslo. Tomten er eiet.

Boligen inngår i utbyggingsprosjektet Grønvollkvartalet (Prosjektet). Boligens foreløpig benevnelse er GKV-E504 (heretter benevnt Boligen).

I forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet vil eiendommene bli sammenføyd og nye matrikkelnummer opprettet. Boligen vil følgelig bli tildelt nytt gnr./bnr. (og snr) før overtakelse.

Til Boligen medfølger:

- 1) Garasjeplass(er), antall: 0
- 2) Én (1) sportsbod i kjelleretasje.

Hjemmelshaver til eiendommen er Grønvollkvartalet AS, (Org.nummer 918 648 151)

Prosjektet er planlagt å bestå av fem bygg/blokker med 101 boligenheter, med tillegg av noe næringsareal på grunn-/bakkeplan og en underjordisk kjelleretasje. Selger tar forbehold om antall enheter.

Prosjektet er planlagt gjennomført i tre byggetrinn. Selger tar forbehold om antall trinn. Boligen inngår i byggetrinn én.

Boligen leveres som angitt i leveransebeskrivelse, tegninger, prospekt mv. som Kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer Boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke Kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Hvert byggetrinn som inngår i Prosjektet, vil organiseres som egne eierseksjonssameier i henhold til Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (heretter Sameiet). Det er utarbeidet utkast til vedtekter for Sameiet, inntatt som vedlegg til Kjøpekontrakten. Utkastet er kun veiledende og vil kunne bli endret av Selger forut for/i forbindelse med seksjonering og overtakelse av Boligen.

Kjøper er kjent med at det med kjøp av Boligen medfølger et ansvar for å dekke Boligens (seksjonens) andel av de månedlige felleskostnadene. Boligens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til **kr. 2 232,-** for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Hvert bygg/blokk vil få et tomteareal som ikke vil være mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse. For utomhusareal (Uteeiendommen), se nærmere under punkt 17 nedenfor.

3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Ved frafall/bortfall av Selgers forbehold, jf. punkt 15	kr	100 000,-
Sluttoppgjør senest dagen før overtakelse	kr	4 900 000,-
kjøpesummen	kr	5 000 000,-

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper innbetale følgende omkostninger uoppfordret til Oppgjørsmegler samtidig med sluttoppgjøret, dvs. senest dagen før overtakelse:

Oppstartkapital nytt sameie:	kr	4 464,-
Dokumentavgift:	kr	20 200,-
Grunnboksutskrift:	kr	204,-
Tinglysningsgebyr pantedokument:	kr	585,-
Tinglysningsgebyr skjøte:	kr	585,-
Sum omkostninger	kr	26 038,-

Kjøpesum og omkostninger **kr** **5 026 038,-**

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant i Boligen påløper kr. 585,- pr. panterett. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kjøpesummen er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider som Kjøper bestiller. Endrings-/tilleggsarbeider tillegges hovedoppgjøret som skal betales ved overtakelse.

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

4. SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

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

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

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

Etter ferdigstillelse vil original samlegaranti bli oversendt representant for sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.

Garantitiden som er omtalt i punkt 5, første avsnitt, utløper 5 år etter overtagelse dersom krav i henhold til garantien ikke er reist innen denne perioden. Eventuelle krav i henhold til garantien meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller. Ved utløpet av 5-årsperioden kan Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.

Den del av Kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtakelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Innbetalt beløp deponeres på meglers konto og utbetales til Selger når/dersom Selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Renter på en forskuddsbetaling tilfaller Kjøper, med mindre det er stillet garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for beløpet. Om derimot Selger velger å stille slik garanti for Kjøpers innbetaling, kan Selger få utbetalt beløpet straks garantien er mottatt av megler.

Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen.

5. OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av:

EiendomsMegler1 Oslo AS, avd. Nybygg OA, foretaksnummer: 976 756 673.
Postboks 778 Sentrum, 0106 Oslo.

Partene gir oppgjørsavdelingen ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter Kjøpekontrakten og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes hit.

Hele Kjøpesummen med tillegg av omkostninger, og eventuelle justeringer for endrings- og/eller tilleggsarbeider, skal være kreditert Oppgjørsmeglers klientkonto senest dagen før overtakelse.

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

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

Renter opptjent på meglerklientkonto av den til enhver tid innbetalte Kjøpesummen, herunder forskuddsinnbetalingen iht. punkt 2, godskrives Kjøper frem til Selger har stilt tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47, eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3). Utbetaling av renter forutsetter at renten totalt sett overstiger mer enn ½ rettsgebyr.

Dersom deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- og/eller tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp.

Videre svarer Kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrenter dersom eventuelle panterettsdokumenter i tinglysingsklar stand ikke er i Oppgjørsmeglers hende innen overtakelse.

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

Selger vil utstede og la tinglyse et pantedokument med tinglysingsperre (urådighet) til fordel for Oppgjørsmegler minst tilsvarende Kjøpesummen. Tinglysingsgebyret belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Oppgjørsmegler vil besørge sletting av pantedokumentet i Boligen når skjøtet til fordel for Kjøper er tinglyst.

Alle innbetalinger skal skje til oppgjørsmeglers klientkonto.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

Boligen tinglyses i Kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtakelse.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har Kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Retten til å holde tilbake avtalt vederlag gjelder i de tilfelle garantien skal stilles straks etter avtaleinngåelse, jf. § 12, andre ledd, første setning.

Dersom det er avtalt en utsatt frist for å stille entreprenørgaranti etter bustadoppføringslova § 12, andre ledd, andre setning er kjøper likevel forpliktet til å innbetale forskudd som forfaller før garantiplikten etter § 12 inntreffer.

Kjøpers plikt til å innbetale forskudd etter denne bestemmelsen forutsetter at Selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 tredje ledd.

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel Kjøper. Når det er avtalt at Kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som Selgers penger når lovens vilkår om å sikre Kjøper er oppfylt. Når Selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 godskrives derfor Selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av Kjøper tilfaller

Kjøper. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

6. HEFTELSE

Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at de øvrige sameiere har lovbestemt panterett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

Servitutter tinglyst i eiendommene på tidspunktet for inngåelse av Kjøpekontrakten vil ikke bli slettet.

Selger forbeholder seg rett til å tinglyse de erklæringer som plan- og bygningsmyndighetene eller andre (inkludert Selger) måtte ønske og som er nødvendige for hensiktsmessig å kunne gjennomføre utbyggingen av eiendommene og Prosjektet for øvrig, og slike erklæringer aksepterer Kjøper tinglyst uten fradrag i Kjøpesummen. Herunder vil følgende rettigheter bli tinglyst til fordel for naboeiendommen, Grensesvingen 7:

- a) rett til vei-/adkomstrett for varetransport over fremtidige arealer i gågate 2 (utenfor bygg A) og gatetun (utenfor bygg B),
- b) rett til adkomst til sykkelparkering i underetasje på egen eiendom via felles rampe fra gågate1,
- c) tidsbegrenset adkomstrett til sitt parkeringsanlegg via parkeringsanlegg.

7. TINGLYSING

Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved Kjøpekontraktens inngåelse og oppbevares i depot hos Oppgjørsmegler inntil overtakelse og fullt oppgjør har funnet sted til Oppgjørsmeglers konto. Partenes underskrift av Kjøpekontrakten innebærer at Oppgjørsmegler har partenes fullmakt til å skrive inn seksjonsnummer når seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

Skjøtet blir ikke sendt for tinglysing før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt, og overtakelsesprotokoll og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er mottatt av megler. Eventuelle forsinkelser med tinglysing og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.

8. MISLIGHOLD FRA SELGERS SIDE

8.1 Forsinkelse

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

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

8.2 Mangel

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

- a) Holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- b) Kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve Kjøpekontrakten etter § 34,
- c) Kreve erstatning etter § 35.

Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding til Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelse, jf. punkt 9, annet avsnitt nedenfor.

9. KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er Kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt Selger kan krev etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan Selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve Kjøpekontrakten og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold, selv om Kjøper har overtatt bruken av Boligen og/eller skjøtet er tinglyst før Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.

10. 1 ÅRS-BEFARING OG REKLAMASJONSRETT

Selger skal uoppfordret tilby Kjøper å foreta besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtakelse. Dersom slik besiktigelse foretas skal Selger føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen, jf. punkt 11, syvende avsnitt nedenfor. For Sameiets fellesarealer vil Selger innkalle Sameiets styre til tilsvarende befarings.

Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Kjøper oppfordres til å melde/sende eventuelle reklamasjoner gjennom BoligBasen (www.bolig-basen.no) eller tilsvarende som måtte bli opprettet av Selger. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelse 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.

Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i boligkomplekset, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter/forhold:

- a) Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer.
- b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr. Det opplyses særskilt om at det med dagens tette boliger og miljøvennlige

- malingstyper kan være fare for heksesot inne i boligene. Boligen bør derfor ventileres godt den første vinteren/året.
- c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
 - d) Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.
 - e) At det er skjegg-/perlekre i Boligen.

11. ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

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

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

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

Fakturaer fra underleverandører forbundet med eventuelle endringer, herunder som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til Kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med hoved-/sluttoppgjøret for Boligen, dvs. senest 3 dager før overtakelse, jf. punkt 2.

Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal foretas/bestilles, og bekreftes mellom partene, elektronisk via www.bolig-basen.no eller tilsvarende løsning som utarbeides av Selger.

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

12. OVERTAKELSE

Forventet ferdigstillelse er 2. kvartal 2025, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt. Estimater er basert på en forventet byggetid på 24. måneder, med byggestart 2. kvartal 2023. Estimert byggetid er ikke bindende da det kan oppstå forhold som forlenger byggetiden.

Når Selger har hevet/frafalt forbeholdene stilt i Kjøpekontrakten, jf. punkt 15 nedenfor, skal Selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulksutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Dersom Selger ikke har gitt Kjøper melding om at forbeholdene iht. punkt 15 gjøres gjeldende, skal Selger gi Kjøper melding om byggestart når Selger har besluttet byggestart.

I tillegg til Selgers innkalling til overtakelsesbefaring i samsvar med dette punkt 10, tredje avsnitt, skal Kjøper og Selger i tillegg, etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre førbefaring ca. 2-4 uker før overtakelse hvor evt. gjenstående arbeid og evt. feil og mangler protokollføres.

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

Ved overtakelsesforretningen skal det føres ny protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter.

Boligen leveres i byggerengjort stand.

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

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

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

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

Kjøper har ingen plikt til å overta Boligen før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger.

Det er ikke lov å ta Boligen i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Å bebo Boligen uten brukstillatelse kan medføre krav om utflytting og eventuell bøter fra kommune. Velger Kjøper likevel å overta Boligen selv om midlertidig brukstillatelse ikke skulle foreligge, stopper eventuelt krav på dagmulkt.

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

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

Kjøper kan ikke nekte å overta Boligen selv om seksjonering ikke er gjennomført.

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

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

Boligen kan benyttes som visningsbolig inntil overlevering.

13. FORSIKRING

Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtakelse har funnet sted i henhold til punkt 10. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.

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

Kjøper må tegne innboforsikring fra sin overtakelsesdato.

14. AVBESTILLING

Dersom Kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det bestemmelsene om avbestilling etter bustadoppføringslova §§ 52-54 som kommer til anvendelse.

- a) Ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på 5 % av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 54.
- b) Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for hele sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf. bustadoppføringslova § 53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av det innbetalte beløp til sikkerhet for dekning av erstatningskravet.

15. VIDERESALG

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper. Ved kjøp av bolig i Prosjektet, vil Selger i utgangspunktet ikke tillate salg av kontraktsposisjon (transport av Kjøpekontrakten). Selger kan likevel i enkelttilfeller vurdere samtykke til transport av Kjøpekontrakten. Et slikt salg må avklares med og aksepteres av Selger i forkant av igangsettelse av salgsprosess.

Dersom transport aksepteres, er det en forutsetning at følgende er oppfylt:

- a) Kjøper 2 kan dokumentere tilfredsstillende finansieringsplan.
- b) Kjøper 1 betaler et transportgebyr til Selger stort kr. 100.000.

Ved salg av kontraktsposisjon trer kjøper 1 ut av Kjøpekontrakten med Selger og kjøper 2 overtar Kjøpekontrakten. Kjøper kan imidlertid videreselge selve Boligen uten Selgers samtykke. Ved slikt videresalg er Kjøper fremdeles ansvarlig iht. Kjøpekontrakten med Selger. Dersom det er ønskelig med et skjøte direkte til ny kjøper (tredjemannsskjøte) for å unngå å måtte betale dokumentavgift to ganger, kan Selger medvirke til det mot et gebyr stort kr. 100.000 under forutsetning av at dette varsles minst 2 måneder før varslet overtakelse.

Blancoskjøte tillates ikke.

Dersom Kjøper ønsker å endre navn i skjøte for familiemedlemmer f.eks. ved at barn ønskes innsatt i skjøtet istedenfor foreldre eller lignende, kan det skje ved å fylle ut instruks til megler med nødvendig bekreftelse fra

bank mv. Selger / megler tar et gebyr stort kr. 12.500,- for dette arbeidet. Navneendring godtas kun for nære familiemedlemmer.

Selger påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for Prosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av Kjøpekontrakten uten selgers samtykke.

16. SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- a) Det tas forbehold om at totalt 65 leiligheter i første byggetrinn er solgt innen 1. desember 2023.
- b) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 1. desember 2023.
- c) Det tas forbehold om at åpning av byggelån for gjennomføring av første byggetrinn er innvilget innen 1. desember 2023.
- d) Det tas forbehold om at styret i Selger beslutter/vedtar byggestart innen 1. desember 2023.

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

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

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

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

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

17. OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

Overtakelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtakelsen gjennomføres trinnvis. Det føres protokoll fra overtakelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av Boligen, avhengig av årstid og øvrige forhold.

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

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra 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 tilbakeholdte beløp. Selger kan alternativt kreve utbetaling av beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtakelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

18. UTOMHUSAREAL

Hvert bygg/blokk som inngår i Prosjektet, vil få et tomteareal som ikke er mye større enn «fotavtrykket» til det enkelte sameies bygningsmasse.

Utomhusarealet som blir mellom bebyggelsen (mellom byggene/blokkene), heretter **«Uteeiendommen»** vil eies og disponeres i et tingsrettslig sameie av eierseksjonssameiene som inngår i/utgjør Prosjektet. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til Uteeiendommen vil være regulert i vedtekter for Grøvollkvartalet Utomhussameie, som utarbeides av Selger forut for overtakelse.

Sameiet vil være forpliktet av disse vedtektene, og herunder forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Uteeiendommen. Sameiets andel av disse kostnadene vil inngå i sameiets felleskostnader.

19. KJELLERETASJE / PARKERINGSPLASSER / BODER

19.1 Generelt

Parkeringsplasser for bil, felles sykkelparkering, boder og tekniske rom, vil være lokalisert i en underjordisk kjelleretasje.

19.2 Parkeringsplasser

Parkeringsplasser for bil er planlagt organisert i en egen anleggseiendom. Selger tar forbehold om annen organisering. Anleggseiendommen eies med ideelle andeler av de som erverver p-plass i garasjeanlegget. Det er kun de som har ervervet parkeringsplass, som har rett til å parkere i garasjeanlegget. Fordelingen av garasjeplasser blant kjøpere som kjøper parkeringsplass vil forestås av Selger. Selger vil utarbeide vedtekter for garasjesameiet forut for overtakelse.

19.3 Boder

Boder er planlagt seksjonert som fellesareal, men vedtektsfestet bruksrett for den enkelte boligkøper. Selger tar forbehold om annen organisering. Fordelingen av boder forestås av Selger.

20. BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

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

21. REGULERING

Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper oppfordres til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området om ønskelig.

22. PLIKT TIL MEDVIRKNING

Inntil Prosjektet er ferdig utbygget er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer, herunder Uteeiendommen, for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering. Sameiets vedtekter vil inneholde en midlertidig bestemmelse om denne medvirkningsplikten.

23. SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Kjøpekontrakten er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor kjøpekontrakten eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

24. OPPGJØRSMEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON

I henhold til Lov av 1. juni 2018 nr. 23 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (Hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

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

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

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

25. TVISTER

Eventuelle tvister om forståelsen av Kjøpekontrakten eller gjennomføringen av denne handel, skal søkes løst i minnelighet.

En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

26. VEDLEGG

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

1. Prospekt m/vedlegg
2. Grunnboksutskrift
3. Bustadoppføringslova (Lov av 13. juni 1997 nr. 43)
4. Utkast til vedtekter for Sameiet

Kjøpekontrakten er utferdiget i 3 - tre - likelydende eksemplar, hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett eksemplar arkiveres hos eiendomsmegler.

Oslo, den 16.12.2022

Selger

Kjøper

Grønvollkvartalet AS

Carolina Suarez Sejas



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Gundersen, Øystein	29.06.1964	BANKID	20.12.2022 08:53
Suarez Sejas, Carolina	06.08.1981	BANKID_MOBILE	19.12.2022 23:43



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autensitet.