

Byggblankett 3427:2023**Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.**

Bustadoppføringslova, som er vedlagt, gir kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Kontrakten brukes i avtaler mellom kjøper og selger om kjøp av ny bolig eller fritidsbolig med tomt når boligen ikke er fullført på avtaletidspunktet.

Kontrakten kan brukes ved salg av selveiet bolig, seksjonert bolig i boligsameier og andel i borettslag. Det samme gjelder ved salg av fritidsbolig.

Blanketten er utarbeidet av komiteen SN/K 263 *Forbrukerkontrakter til bustadoppføringslova* oppnevnt av Standard Norge. Komiteen har vært sammensatt av medlemmer fra følgende virksomheter: Arkitektbedriftene i Norge, Boligprodusentenes Forening, Byggmesterforbundet, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg (EBA), Finans Norge, Forbrukerrådet, Forbrukertilsynet, Maskinentreprenørenes Forbund (MEF) og Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL).

KONTRAKTSDOKUMENT**(for selveierbolig som ikke er eierseksjonsbolig)**

Prosjekt

Jåtunbakken - rekkehus B5-03

1. Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Kjøper

Fornavn

Fredrik Ommedal

Etternavn

Hafnor

Fødselsnummer



Adresse

Hanaveien 8a

Postnummer

4327

Poststed

Stavanger

E-postadresse

fredrik.hafnor@relog.no

Telefonnummer

Mobilnummer

974 71 140

og

Selger

Foretaksnavn

Base Home AS

Organisasjonsnummer

930856916

Adresse

Niels Juels gate 50

Postnummer

4008

Poststed

Stavanger

E-postadresse

jt@basebolig.no

Telefonnummer

Mobilnummer

992 97 670**Representanter som kan forplikte partene i forbindelse med gjennomføringen av kontrakten:****For kjøper:**

Kjøper forplikter hverandre.

For selger:

Fornavn

Jeanette

Etternavn

Tunge

Adresse

Niels Juels gate 50

Postnummer

4008

Poststed

Stavanger

E-postadresse

jt@basebolig.no

Telefonnummer

Mobilnummer

992 97 670

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten.

Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

☒ Kjøper aksepterer at avtaler og meldinger med videre etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon til e-postadressen i kontrakt eller en annen avtalt kommunikasjonsform.

☐ Kjøper aksepterer ikke bruk av elektronisk kommunikasjon.

Alternativet som er valgt er merket med en hake.

2. Megler/oppgjørsmegler

Meglerforetak
Eiendomsmegler 1 SR-Eiendom

Organisasjonsnummer
958427700

Adresse
Grenseveien 21

Postnummer Poststed
4313 Sandnes

E-postadresse
hanne.saxvik.pedersen@em1sr.no

Telefonnummer
905 08 764

Ansvarlig megler/oppgjørsmegler
Hanne Saxvik Pedersen/ Bente Due-Olsen

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger.

Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten.

Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyster til oppgjørsmeglers klientkonto.

Med mindre annet er avtalt sendes eventuelt signerte pantedokument(er) direkte til oppgjørsmegler fra kjøpers bank eller annen kredittyster.

3. Boligen/heftelser

3.1 Boligen

- a) Kontrakten gjelder kjøp av bolig med adresse Jåttåbakken
- b) Andel av fellesareal på annet enn tomten:
Felles utendørsareal vil eies av velforening, hvor andelseierne i borettslagene/leilighetene og rekkehusene/ enebolig i rekke har pliktig medlemskap.
- c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger boligen:
Garasjeanlegget etableres som egen anleggseiendom, eiet av sameiet, med spesifiserte rettigheter tilknyttet boligene.
Parkeringsplasser og boder vil bli oppdelt slik selger finner det hensiktsmessig og vil inngå som vedlegg til vedtektene i sameiet.
Det medfølger 1 parkeringsplass og 1 stk sportsbod til hver bolig.

3.2 Tomten

Eiet tomt som skal fradeles gårdsnummer/bruksnummer 16 / 1625 i Stavanger kommune.

Opplysning om tomtens areal: 8557

Tomten er regulert i henhold til plan nummer 2793 av 24.04.2023 i Stavanger kommune.

3.3 Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift for tomten datert 24.04.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Boligen overdras fri for pengeheftelser.

Kjøper overtar boligen med de heftelser som framgår av nedenstående.

a) Eksisterende heftelser som skal videreføres framgår av utdrag i vedlegg D.

b) Nye, kjente heftelser som kan eller vil bli tinglyst på boligen:

Utbygger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslagene, velforeningen, naboforhold, teknisk infrastruktur eller forhold pålagt av myndighetene. Dette vil gjelde for eksempel rett til bruk av felleshus, gjesteleilighet og eventuelle andre fellesarealer.

c) Det kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, adkomst med videre i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer).

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter for bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger med videre samt øvrige fellestiltak for de boliger som inngår i prosjektet, og eventuelt for øvrige eiendommer i området.

Stat, kommune, strømselskap, teleselskap, antenneselskap, sameie, borettslag, vel, huseierforening osv. har rett til å etablere innretninger som ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art samt rett til adkomst til disse innretningene.

Selger har ikke rett til å tinglyse erklæringer som reduserer leveransens verdi, eller som er til ikke uvesentlig ulempe for kjøper, med mindre erklæringene er påkrevd som følge av lov, forskrift eller andre tilsvarende krav.

Kjøper plikter å være medlem i Jåtunbakken Velforening

Huseierforeningen ivaretar drift og vedlikehold av fellesarealene. Kjøper plikter å rette seg etter huseierforeningens vedtak og vedtekter, herunder å delta med en forholdsmessig andel av nødvendige driftsutgifter med videre.

Plikt til medlemskap i huseierforening kan tinglyses.

4. Forbehold om gjennomføring av kontrakten

4.1 Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar ikke forbehold.

4.2 Kjøpers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Kjøper tar ikke forbehold.

4.3 Renter av forskudd/delinnbetaling ved bortfall av kontrakt

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, skal kjøper umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

Renter opptjent på oppgjørsmeglers klientkonto, med mindre rentene til sammen utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr.

5. Kjøpesum/betaling og garanti for forskuddsbetaling

5.1 Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør kr 6 683 000.00.

Kjøpesummen inkluderer eventuell merverdiavgift.

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger, se 5.2.

5.2 Omkostninger

Kjøper skal betale følgende i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift som beregnes av den del av kjøpesummen som utgjør andel av salgsverdien for tomten. Dette er normalt når prosjektet gjelder nyoppførte bygg. Av den totale kjøpesummen utgjør andel av salgsverdien for tomten kr 1 259 000.00.

Dokumentavgift	kr 31 470.00
Gebyr ved tinglysning av skjøte	kr 500.00
Gebyr ved tinglysning av pantedokument per dokument	kr 500.00
Gebyr for utskrift av pantattest	kr 240.00
Annet:	
Gebyr målebrev	kr 30 000.00
Totale omkostninger forutsatt en panteheftelse	kr 62 710.00

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

Omkostninger betales samtidig med sluttoppgjøret.

5.3 Løpende kostnader

Løpende kostnader må stipuleres ut fra opplysningene fra kommunens sist kjente vedtak av _____ om avgifter. Avgiftene påløper fra overtakelsen av boligen.

Kommunale avgifter:

Kommunale avgifter er ikke fastsatt p.t. Ta gjerne kontakt med Stavanger Kommune ved spørsmål.

5.4 Oppgjør/betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto 32010715600

Kjøpesummen regnes ikke som betalt av kjøper før kjøpesummen og omkostninger er kommet inn på klientkontoen, og skriftlig melding fra kjøpers bank foreligger. Hvis betaling i forbindelse med overtakelse er lånefinansiert, må dessuten kjøpers eventuelle pantedokument være mottatt av oppgjørsmegler i korrekt, utfyllt, undertegnet og bevitnet stand. Opptjente renter på kjøpers innbetalinger tilfaller kjøper fram til andelen er overført, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som følge av at det stilles garanti i medhold av bustadoppføringslova § 47. Opptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkelte parts rentebeløp overstiger et halvt rettsgebyr.

Beløpene kan utbetales til selger så snart det er stilt garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, se 5.13

Betalingsplan:

Ved kontraktsinngåelse: kr 0,-

Ved overtakelse: Kjøpesum + omkostninger og evt. tillegg/fradrag.

Tilvalg/oppkjøp fra underleverandører (foruten trappl/ kjøkken, faktureres direkte fra underleverandør til kunde.

Sluttoppgjør (rest kjøpesum, tilvalg og omkostninger) skal innbetales til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelse. Oppgjør for tilvalg skal betales direkte til leverandør pr. overtakelsesdato.

Det skal framgå at minst 10 % av kjøpesummen ikke skal betales til selger før overtakelsen, men i forbindelse med overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 47 første ledd bokstav c.

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen deler av kjøpesummen før selger har stilt garanti for oppfyllelse av kontrakten, se 7.1.

Delinnbetaling/forskuddsinnbetaling må være frie midler. Det vil si at boligen ikke kan benyttes som panteobjekt i byggetiden.

5.5 Indeksregulering

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres

5.6 Sluttoppgjør

Restvederlaget skal innbetales til oppgjørsmeglers klientkonto senest **32010715600**. Beløpet skal stå uavkortet på oppgjørsmeglers klientkonto fram til boligen er tinglyst på kjøper og kjøper har overtatt.

Dersom selger skal ha utbetalt kjøpesummen før kjøper er registrert som eier i grunnboken, skal selger stille garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, fram til det er dokumentert at kjøper er registrert som eier i grunnboken.

5.7 Betaling

Kjøper skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, se 5.4. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at kjøper har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Kjøper har likevel rett til forlengelse av betalingsfristen dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal kjøper betale forsinkelsesrente i henhold til forsinkelsesrenteloven (rentel.) av beløpet selger ikke får disposisjonsretten over.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør eller endrings- eller tilleggsarbeider kan selger, jf. bustadoppføringslova § 55, ha rett til å

- a) kreve at kjøper betaler renter og erstatning for rentetap,
- b) stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- c) heve avtalen, jf. bustadoppføringslova § 57, og kreve erstatning,
- d) nekte overtakelse, jf. bustadoppføringslova § 55 andre ledd.

5.8 Deponering av omtvistet beløp

For deponering av omtvistet beløp gjelder bustadoppføringslova § 49.

5.9 Vesentlig betalingsmislighold

Ved vesentlig betalingsmislighold av kjøper har selger rett til å heve denne kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses normalt som vesentlig mislighold dersom selger har gitt forutgående varsel om heving med minst 14 dagers frist. Det må likevel tas hensyn til størrelsen på den utestående betalingen og årsaken til forsinkelsen, jf. bufl. § 57.

5.10 Finansiering

Kjøper skal selv sørge for finansieringen

5.11 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av kjøpesummen ved endringer og tilleggsarbeid etter bustadoppføringslova § 42, se 9.1.

Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøpers side, jf. bustadoppføringslova § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgers yttelse, anses som kjøpers forhold bare dersom selger ved kontraktsinngåelsen ikke burde regnet med de nye kravene. Selger skal uten ugrunnet opphold varsle kjøper om dette.

5.12 Gebyrer og avgifter

Med mindre annet er avtalt særskilt, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen, samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk og lignende, være inkludert i kjøpesummen.

Salgsomkostninger, samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura, kan ikke kreves i tillegg til kjøpesummen.

5.13 Selgers garanti for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til oppgjørsmeglers klientkonto kreves det ikke at det stilles garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47. Forskuddet er å anse som kjøpers og kan ikke utbetales fra oppgjørsmeglers klientkonto til selger uten at det stilles selvskyldnergaranti.

6. Tinglysning

Skjøte utstedes på vegne av selger. Dokumentet oppbevares hos oppgjørsmegler inntil tinglysning finner sted.

All tinglysning av dokumenter foretas av oppgjørsmegler.

Det må påregnes at ekspedisjon og tinglysning tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av unormalt lang saksbehandlingstid i kommunen/kartverket knyttet til deling/seksjonering av eiendommen, og som ikke skyldes forhold hos selger. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes normalt ikke som forsinkelse, jf. bustadoppføringslova § 17.

7. Garanti for oppfyllelse av kontrakten

7.1 Selger

Selger stiller garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten straks etter avtaleinngåelsen, jf. bustadoppføringslova § 12. Kjøper har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen fram til det er dokumentert at det foreligger slik garanti.

Garantien skal utgjøre kr 200 490.00, som tilsvarer minst 3 % av kjøpesummen. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr 334 150.00, som tilsvarer minst 5 % av kjøpesummen, og som skal gjelde i 5 år etter overtakelsen.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til oppgjørsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende den totale kjøpesummen (vederlaget for tomten, vederlaget for boligen og omkostninger). Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av oppgjørsmegler. Pantedokumentet tjener som garanti for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

Dersom reklamerte forhold er utbedret ved utløpet av femårsperioden, som garantien gjelder, kan selger kreve at kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke kjøpers øvrige rettigheter etter kontrakten.

7.2 Kjøper

Kjøper skal senest 14 kalenderdager etter kontraktsinngåelsen stille sikkerhet i form av finansieringsbevis for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten med kr 6 683 000.00. Det skal tas hensyn til avtalt forskuddsbetaling ved fastsettelse av sikkerheten som kjøper stiller.

Kjøpers sikkerhetsstillelse bortfaller ved kontraktsmessig oppfyllelse.

8. Selgers tidsfrister

8.1 Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgers frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til 30.06.2026

Selger kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selger skal skriftlig varsle fra om dette minimum to måneder før den nye fristen. Fristen for å ha boligen klar til overtagelse skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Kjøper har i et slikt tilfelle rett til å kreve dagmulkt fra den nye fristen.

8.2 Varsling ved forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at selger blir forsinket med sin utførelse.

8.3 Tilleggsfrist

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

8.4 Forsinkelse

Dersom selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan kjøper etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen kjøpesummen, kreve erstatning eller heve avtalen.

9. Endringer

9.1 Endringer/tilleggsarbeider/tilvalgsliste

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kjøpesummen med 15 % eller mer.

Kjøper kan ikke kreve endringer eller tilleggsarbeid dersom dette vil føre til ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringer eller tilleggsarbeider, jf. bustadoppføringslova § 9 andre ledd.

Selger skal skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøper krever. Partene avtaler endringer skriftlig.

Betaling for endringer og tilleggsarbeider skal gjøres sammen med sluttoppgjøret. Mot garanti fra selger etter bustadoppføringslova § 47 kan selger kreve at kjøper betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selger kreve at kjøper stiller sikkerhet for selgers krav på tilleggsvederlag.

9.2 Selgers rett til mindre endringer

Selger har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer leveransens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av kjøpesummen.

Selger kan også gjøre endringer som følge av endringer i offentligrettslige krav.

Selger skal så langt det er praktisk mulig informere kjøper om slike endringer.

10. Forsikring

I byggeperioden er boligen forsikret av selger.

Selger skal sørge for at boligen er forsikret til 2 uker etter overtakelsen.

Kjøper må selv tegne huseierforsikring og innbo- og løsøreforsikring.

11. Forhåndsbefaring

Selger innkaller til forhåndsbefaring, som gjennomføres ca. 2 uker før overtakelse. Formålet med forhåndsbefaringen er å avdekke eventuelle feil på et tidlig tidspunkt. Forhåndsbefaringen innskrenker ikke kjøpers rettigheter ved overtakelse.

12. Overtakelse og sluttoppgjør

12.1 Overtakelse

12.1.1 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15.

Det er en forutsetning for å avholde overtakelsesforretning at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Hvis det foreligger midlertidig brukstillatelse ved overtagelse, skal selger framskaffe ferdigattest så snart grunnlaget for dette er oppfylt.

12.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selger føre protokoll, som skal angi:

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

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

12.1.3 Virkninger av overtakelse

Ved overtakelsen inntre følgende virkninger:

- a) Risikoen for boligen går over fra selger til kjøper.
- b) Reklamasjonsfristen etter bustadoppføringslova § 30 første ledd andre punktum og andre ledd starter å løpe.
- c) Eventuell dagmulkt stanser.
- d) Selger får krav på sluttoppgjør.
- e) Kjøper overtar ansvaret for å forsikre boligen.

12.1.4 Vilkår for oppgjør med selger

Dersom det ikke stilles nødvendig garanti, jf. bustadoppføringslova § 47, kan oppgjøret med selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) Overtakelse er gjennomført. Dersom det foreligger mangler, kan kjøper holde tilbake eller deponere omtvistet beløp jf. bustadoppføringslova § 49.
- b) Kjøper er registrert som hjemmelshaver i grunnboken.

Øvrige vilkår for utbetaling til selger er at sikringsdokument til oppgjørsmegler er tinglyst, at kjøpers eventuelle pantedokument er tinglyst, at garanti etter bustadoppføringslova § 12 er stilt, at pantefrafall fra samtlige kreditorer foreligger, og at oppgjørsmegler har mottatt oppgjørsinstruks fra selger.

12.1.5 Ferdigstillelse av utomhusarbeider

Dersom utomhusarbeider ikke er fullført, for eksempel på grunn av klimatiske forhold, skal forholdet behandles på samme måte som en mangel. Forbruker kan holde tilbake et beløp som sikrer forbrukers krav, jf. bustadoppføringslova § 31.

Beløpet anslås til kr .00.

12.2 Dokumentasjon

Senest ved overtakelsesforretningen skal selger overlevere tegninger godkjent av kommunen i forbindelse med endelig byggesøknad. Selger skal også levere bruksanvisning til kjøper.

12.3 Utførelse

Kjøper gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser, for eksempel som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold nødvendigvis er å anse som en mangel.

12.4 Naturlige forhold ved utførelse i byggeperioden

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytning har funnet sted.

13. Mangler og reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringsloven, kan kjøper etter lovens kapittel IV holde igjen del av kjøpesum, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

En mangel som burde vært oppdaget ved overtagelse, må gjøres gjeldende av kjøper så snart råd er.

Kjøper mister retten til å gjøre andre mangler gjeldende dersom kjøper ikke varsler 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 5 år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid. Selger kan likevel ikke gjøre gjeldende at det er reklamert for sent dersom mangelen skyldes at selger, eller noen selger er ansvarlig for, har handlet grovt uaktsomt eller i strid med god tro. Retten til å gjøre en mangel gjeldende kan gå tapt etter reglene om foreldelse i foreldelsesloven.

14. Avbestilling

Dersom kjøper avbestiller før forbeholdene i 4.1 er bortfalt, betaler kjøper avbestillingsgebyr, jf. bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av kjøpesummen inkludert merverdiavgift, se 5.1, som utgjør kr 334 150.00.

Dersom kjøper avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgers krav på vederlag og erstatning i samsvar med bustadoppføringslova §§ 52 og 53.

15. Tvister

Selger er ikke tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i bustadoppføringslova § 64 andre ledd.

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker som etter bustadoppføringsloven ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for det ordinære rettsapparatet.

Med de begrensninger som følger av bustadoppføringslova § 64 andre ledd, kan partene velge å bringe en tvist direkte inn for det ordinære rettsapparatet.

16. Ettårsbefaring

Selger skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selger skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen, eller en elektronisk signert versjon av protokollen.

17. Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Det informeres om at selgers arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter.

18. Videresalg av denne kontrakten

Selger aksepterer videresalg av denne kontrakten på følgende vilkår:

Ved transport av kontraktsposisjon vil det påløpe et transportgebyr til utbygger stor kr 60 000,-. Selger forbeholder seg retten til å nekte transport de siste 90 dager før overtakelse.

19. Tolkingsregler

Dersom kontraktsdokumentene inneholder motstridende bestemmelser, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne kontrakten foran standardiserte bestemmelser.

Ytelse som framgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten, selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke inngår. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

20. Særlige bestemmelser

20.1 Fullmakt: Kjøper og selger (utbygger) gir megler/oppgjørsavdeling fullmakt til å skrive inn på skjøte den endelige eiendomsbetegnelsen.

20.2 Illustrasjoner: Alle illustrasjoner og perspektiver er kun ment å gi et inntrykk av den ferdige bebyggelsen. De kan således inneholde elementer som ikke inngår i utbyggers leveranser, både når det gjelder utvendige forhold og innredning.

20.3 Inventar: Kjøper er kjent med at møbler og inventar som ikke er omhandlet i leveransebeskrivelsen, ikke er inkludert i kjøpesummen.

20.4 Byggeplass: All ferdsel på byggeplass i anleggsperioden er beheftet med høy risiko og er forbudt. Befaringer avtales på forhånd med byggeledelsen.

20.5 Tilvalgsmuligheter: Ved endring/forespørsler gjøres det oppmerksom på at det kommer kostnader knyttet til prosjekteringsarbeid, utarbeidelse av nye bygningstegninger, og at entreprenøren har rett til påslag på sine kostnader for å sikre en rimelig fortjeneste på materialer og tjenester som kreves for å få utført evt endringsarbeider.

20.6 Faktura på tilvalg/endringer: Fakturaer fra underleverandører på eventuelle endringer som kjøkkeninnredning, elektriker, rørlegger osv. kan bli sendt direkte fra underleverandør til kjøper før overtakelse. Disse fakturaene betales samtidig med sluttoppgjør av eiendommen. Det vil si, dagen før overtakelse
Under tilvalgsprosessen kan underleverandører ha tilbud og kampanjer i butikk/nettbutikk som ikke kan kombineres med leveranse for prosjektet

20.7 Forretningsfører: Utbygger vil for sameiets regning, inngå avtale med forretningsfører om konstituering av fellessameie/velforening og forretningsførselen det første året (ref. pkt 20.10). Dette for å lette arbeidet for styret. Forretningsfører er avhengig av informasjon om

kjøper som kontaktinformasjon og personnummer. Kjøper er innforstått med at megler vil opplyse forretningsfører om denne type informasjon.

20.8 Finansieringsbevis: Kjøper er innforstått med at forpliktende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges når avtale om kjøp inngås iht. Bustadoppføringslovas § 46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank.

20.9 Garanti fra utbygger: For boliger som blir solgt etter Bustadoppføringslova vil utbygger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadoppføringslova § 12 og eventuelt § 47. Dersom utbygger stiller § 47 garanti vil megler foreta utbetaling av kjøpers innbetaling fortløpende.

20.10 Overtakelse: Ad kontraktens pkt. 8.1 Kjøper kan ikke nekte å overta eiendommen selv om selger ferdigstiller eiendommen før oppgitt ferdigstillelses dato. Varslingskrav om slik overtakelse har samme krav som ordinær overtakelse fra utbygger

20.11 Tilbakehold: Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for eventuelle mangler. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Kjøpers tilbakeholdte beløp kan kun utbetales til selger/entreprenør ved skriftlig varsel om frigivelse fra kjøper.

20.12 Selger har rett til å transportere denne kontrakten til Hellvik Hus Sør-Vest AS Eiendomsutvikling («HH»), med org.nr: 967 235 806 med skriftlig underretning til Kjøper. Ved transport av kjøpekontrakten skal posisjonen som garantidebitor tilsvarende overføres til HH. Fra og med mottak av slik underretning skal Kjøper kun forholde seg til HH som sin kontraktspart som har overtatt alle rettigheter og forpliktelser overfor kjøper etter kontrakten.

20.13 Kjøper gir utbygger retten til å bruke boligen som ledd i markedsføring, herunder fotografering og visning under oppføring

20.14 Muntlige avtaler bortfaller når denne kontrakt er signert. Kun skriftlige avtaler gjelder.

21. Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Bustadoppføringslova	A		☐
Leveransebeskrivelse	B		☐
Tegninger:	C		☐
- fasadetegning			☐
- snittegning			☐
- plantegning			☐
- kjøkkentegning			☐
- romskjema			☐
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D		☐
Parkeringsavtale	E		☒
Vedtekter	F		☐
Sameiebudsjett	G		☐
Borettslagets budsjett	H		☒

	Vedlegg	Nummer	Ikke relevant
Situasjonsplan	I		☒
Reguleringskart med tilhørende bestemmelser	J		☐
Matrikelbrev	K		☐
Festekontrakt	L		☒
Salgsoppgave	M		☐
Utomhusplan	N		☐
Faktureringsplan	O		☒
Annet	Ø		☐
Vedleggsbrosjyre med vedlegg til kontrakt			

Kjøper har fått vedleggene ovenfor og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

22. Underskrifter

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

Navn kjøper

Fredrik Ommedal Hafnor

Navn selger

Base Home AS

Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdate	Metode	Dato
Hafnor, Fredrik Ommedal	22.03.1996	BANKID	18.11.2024 08:57
Tunge, Jeanette	22.09.1976	BANKID	14.11.2024 13:30



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