

# Elektronisk signatur

Signert av

**Younus, Nadeem Choudhuri M**



Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

20.05.2022 12.58.59

Fødselsdato

Signaturmetode

Norwegian BankID

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# KJØPEKONTRAKT

## om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Eiendomsmegler: Eie Nybygg AS, Orgnr: 926376292  
Oppdragsnummer: 18-22-0072  
Omsetningsnummer: 18-22-0126

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

### **Mellom**

Gladengveien 8 Utvikling AS

Orgnr: 924969849

heretter kalt **selgeren**, og

Nadeem Younus

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt:

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 1 av 14

Initialer selgere

KOMU

## 1. Bakgrunn

Kjøpekontrakten omfatter dette avtaledokumentet med bilag (herunder salgsoppgave) og prospekt.

Selgeren har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

## 2. Salgsobjekt

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie.

Eiendommen inngår i dag som del av gnr. 129 bnr. 18 i Oslo Kommune. Eiendommen vil bli fradelt fra gnr. 129 bnr. 18, og opprettet som egen grunneiendom med eget gårds- og bruksnummer. Eiendomsgrensen vil følge formålsgrensen i reguleringsplanen. Endelige grenser og areal vil fastsettes ved kommunal oppmåling.

En del av gnr. 129 bnr. 18 skal fradeles og opparbeides som park-/friområde og gatetun. Denne delen av eiendommen skal overtas av Oslo kommune.

Innenfor boligsameiet, vil ubebygde deler av sameiets eiendom bli fellesareal, med unntak av uteplasser som tilhører den enkelte seksjon.

Prosjektet omfatter totalt ca. 203 leiligheter fordelt på 4 bygg.

Selgeren overdrar til kjøperen en eierseksjon i eiendommen. Eierseksjonen består av en bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjoneringsbegjæring, samt en ideell andel av sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer og adresse vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. B303

Til boligen medfølger:

- 1 sportsbod

Hjemmelshaver til eiendommen er: Kampen Lagerhaller AS.

Prosjektet vil organiseres som ett eller flere sameier. Kjøper blir som eier av seksjonen (boligen) medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig, samt eventuelle tilleggsareal. Som medlem av eierseksjonssameiet, og i tråd med vedtektene, vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet ansvar for å dekke en andel av eiendommens månedlige felleskostnader.

Seksjonens månedlige felleskostnader stipuleres ut fra erfaringstall til kr 30-40,- pr. kvm BRA/mnd. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 2 av 14

Initialer selgere

KCMV

Parkeringsplass planlegges registrert som tilleggsdel til den enkelte eierseksjon. Dersom slik seksjonering ikke tillates, evt. dersom annen organisering av garasje plassene anses mer hensiktsmessig, forbeholder selger seg retten til å organisere garasjeplassene på annen måte, herunder som næringsseksjon(er), ved å opprette et eget garasjesameie (anleggseiendom) eller ved å tildele eierseksjonen tinglyst bruksrett. Eventuelle endringer skjer uten forhøyelse eller reduksjon av kjøpesummen. Tilsvarende gjelder for organisering av boder.

Selgeren forbeholder seg retten til å organisere utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, herunder som fellesareal, realsameie, tilleggsdeler til seksjoner, eller bruksretter.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige. Selger forbeholder seg også retten til å foreta endringer ved prosjektet knyttet til en eventuell deling/sammenslåing av usolgte seksjoner. Disse endringene kan medføre mindre endringer av fasaden.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for boligen, og overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Kjøperen er innforstått med og har akseptert, at innkassinger/nedforinger i himlingene i boligen ikke fremgår på salgstegningene som er forelagt. Prosjekteringen av bygget og endelig løsning for utførelse av himlinger er ikke bestemt. Når dette besluttes, vil det kunne føre til at det blir bygget innkassinger eller foretatt nedsenking av himling av hensyn til føringsveier for ventilasjonskanaler og spinkelrør. Dersom selger velger en løsning med nedsenket gipshimling, vil takhøyden i oppholdsrom reduseres. Selger står fritt til å velge teknisk løsning for himling.

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

Selgeren har videre rett til å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og/eller nødvendige, og som ikke forringer prosjektets kvalitet og funksjon i vesentlig grad. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt utvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 3 av 14

Initialer selgere

KCMV

### 3. Kjøpesum og omkostninger

Kjøpesummen for boligen utgjør kr. **6 990 000,-** + omkostninger.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann, avløp og elektrisitet, med tillegg for mva.

Kjøpesummen gjøres opp på følgende måte:

10% forskudd	Kr	699 000,-
Restinnbetaling	Kr	6 344 799,-

Kjøpesummen skal ikke indeksreguleres.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales kr 100,- pr. kvm BRA-S i startkapital til forretningsfører for sameiet. Beløpet faktureres kjøper direkte fra forretningsfører, og kommer i tillegg til kjøpesummen og omkostningene ovenfor.

I tillegg til kjøpesummen og startkapital til sameiet dekker kjøper følgende omkostninger:

<b>Kjøpesum og omkostninger</b>	<b>Beløp</b>
Kontraktssum	6 990 000 ,-
Dokumentavgift	45 344 ,-
Oppstartskapital til sameie	7 085 ,-
Tingl.gebyr skjøte	585 ,-
Tingl.gebyr pantedokument	585 ,-
Pantattest kjøper	200 ,-
<b>Totalt kr.</b>	<b>7 043 799 ,-</b>

Omkostningene forfaller til betaling samtidig med restvederlaget.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponible på klientkonto fem virkedager før overtagelsen finner sted.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på eiendommen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted.

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant på eiendommen påløper kr 785,- pr. panterett.

Honorar til megler betales av selgeren.

### 4. Selgers plikt til å stille garantier

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger ikke oppfylder plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 4 av 14

Initialer selgere

KCMV

Ved avtale om forskuddsbetaling, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47. Forskuddet vil utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

## 5. Oppgjør

Oppgjøret etter denne kontrakten skjer via eiendomsmegleren. Eiendomsmegleren overtar imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kontrakten.

Eiendommen er formidlet gjennom EIE Nybygg AS, heretter kalt Eiendomsmegler, og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

**EIE Økonomi AS**  
**Postboks 4110**  
**0217 Oslo**  
**Tlf 22 52 01 11**  
**E-post: oppgjor@eie.no**

Oppgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger. Partene gir EIE Økonomi AS ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til EIE Økonomi AS, org.nr. 990 025 983, klientkonto nr. **90530677353**, og merkes med **KID-kode 1822007220177**.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto innen fem dager før avtalt overtagelse. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglerens klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Boligen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstilling og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger før det enten er stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, eller kjøper har overtatt og fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

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.

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, det vil si når § 47 garanti foreligger. 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.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til eiendomsmegleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen tre uker etter forfall, regnes dette som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten med en ukes skriftlig varsel.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 5 av 14

Initialer selgere

KCMV

Mislighold som nevnt skal anses som tvangsgrunnlag, jf. tvangsfullbyrdsloven.

Ved kontraktsbrudd fra kjøpers side, vil selger holde kjøper ansvarlig for økonomiske tap som følge av kontraktsbruddet. Påbegynte endringsarbeider må betales i sin helhet. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap, herunder dokumenterte kostnader ved et dekningsalg.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtakelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd.

## 6. Innfrielse av lån og sletting av pengeheftelser

Kjøperen er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 27.01.2022 og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter). I tillegg kan selgeren tinglyse nødvendige erklæringer vedrørende sameiet, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

Selger forbeholder retten til å slette uvesentlige erklæringer tinglyst på eiendommen som ikke lenger har noen formål.

Boligsameiet har pant i hver seksjon, jf. lov om eierseksjoner § 31. I tillegg har kommunen legalpant (lovbestemt pant) for kommunale avgifter, eventuell eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og – gebyrer, jf. panteloven av 8. februar 1980 nr. 2 § 6-1.

For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Kjøperen gjøres oppmerksom på at eiendomsmegleren vil tinglyse et pantedokument med urådighetserklæring (sikkerhetsobligasjon) pålydende minst salgssummen, i eiendommen. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen. Sikkerhetsobligasjonen vil bli besørget slettet av eiendomsmegler når oppgjøret er gjennomført og seksjonering er tinglyst.

Eiendomsmegleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser på eiendommen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift eiendomsmegleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

Innfrielse av pengeheftelser som ikke skal overtas av kjøperen, skjer ved at eiendomsmegleren etter å ha mottatt kjøpesummen, benytter de nødvendige deler av kjøpesummen til å innfri heftelsene, og påser at panthaver besørger panteheftelsene slettet.

Dersom kommunen stiller krav om at det skal tinglyses erklæringer/ avtaler vedr. vei, vann eller avløp på eiendommen som er forutsetning for rammetillatelse/-igangsettelsestillatelse, kan kjøper ikke motsette seg dette, og slike erklæringer gir heller ikke grunnlag for prisavslag.

Selgeren undertegner ved denne kontrakts underskrift skjøte på seksjonen til kjøperen. Skjøtet skal oppbevares hos eiendomsmegler inntil tinglysing finner sted. Tinglysing vil først finne sted når vederlaget, inklusive omkostninger og eventuelle renter, i sin helhet er betalt og kjøperen har overtatt seksjonen.

Åpne («in blanco») skjøter aksepteres ikke av selger.

Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 6 av 14

Initialer selgere

KCMV

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom seksjonsnummer ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling og/eller sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt dette ikke har funnet sted ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må bankgaranti (§ 47) stilles, jf. pkt. 4.

## 7. Utføring av arbeid og endring- og tilleggsarbeider

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger prospektet.

Kjøper kan kreve endring- og tilleggsarbeid, og partene kan kreve justering av vederlaget som følger av dette, jf. buofl. § 9 og § 42. Endringene blir en del av kjøpekontrakten på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene, og beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av eiendommen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til endringene.

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som kjøperen kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. Selgeren vil derfor utarbeide en tilvalg- /endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider. Tilvalgsmenyen vil inneholde opplysninger om priser, frist for bestilling samt eventuell betydning for overtagelsestidspunkt.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs- eller endringsarbeider som:

- endrer kjøpesummen med mer enn 15 %, eller
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, eller
- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen, eller vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Ønsker kjøperen endringer eller tilleggsarbeider, må kjøperen inngå en skriftlig avtale om dette direkte med selger eller den selger måtte oppnevne. Avtalen skal bl.a. klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvenser ved å måtte vente på leveranser av produkter som kjøperen har bestilt. Avtalen skal undertegnes av begge parter. Selgeren har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.

Selger eller den selger måtte oppnevne kan kreve betaling for endringer og tilleggsarbeider når arbeidene er utført. Ved for sen betaling påløper lovens forsinkelsesrente. Selger kan kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Betaling fra kjøperen for endrings- og tilleggsarbeider skal finne sted til eiendomsmeglers klientkonto senest fem dager innen overtakelse, og beløpet skal bli stående på klientkonto inntil overtakelse finner sted og skjøtet er tinglyst. Alternativt kan beløpet utbetales til entreprenøren mot at det stilles sikkerhet i samsvar med buofl. § 47.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 7 av 14

Initialer selgere

KCMV

## 8. Sameiet

Kjøper og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet. Eierseksjonssameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, samt fra overtakelse betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommen. Budsjett over driftsutgiftene stadfestes av Eierseksjonssameie i konstituerende møte. Regler for styring og drift av sameiet følger av eierseksjonsloven.

Kjøperen er kjent med at sameiets fellesutgifter først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av sameiet, og etter hvert som sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper.

Selger vil engasjere forretningsfører for sameiet og for sameiets regning.

## 9. Overtagelse og ferdigbefaring / selgers forbehold

Forventet ferdigstilling er 1. kvartal 2025 under forutsetning av byggestart 4. kvartal 2022. Tidspunktet er foreløpig, ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn tre måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Senest ti uker før ferdigstilling av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende og dagmulktutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

Selgeren har rett til å kreve tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt. Vesentlig forsinkelse gir kjøper rett til å heve kontrakten, jf. buofl. § 20. Kjøper må i så fall gi melding til selger om hevingskravet før overtakelse. Dersom kjøper velger å heve kontrakten, skal selger tilbakebetale innbetalte beløp og kjøper plikter å returnere/kvittere garantien for opphør.

### 9.1 Selgers forbehold

Det er en forutsetning for byggestart at minimum 60 boliger er forhåndsolgt.

Det er en forutsetning at kommunen gir ramme- og igangsettingstillatelse på grunnlag av innsendt rammesøknad og disse ikke blir påklaget.

Det er en forutsetning at byggelån blir innvilget og åpnet.

Det er en forutsetning at det er inngått avtale med entreprenør.

Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

De ovenfor nevnte forbehold gjelder for en periode på inntil 9 måneder fra salgsstart, og selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.12.22. Dersom forutsetningene ikke er avklart innen 31.12.22

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 8 av 14

Initialer selgere

KCMV

har selger rett til å annullere kontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. §12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

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.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten.

I pågående prosjektering kan det være behov å endre størrelser og plassering av sjakter i leilighetene, og det tas derfor forbehold om endringer som følge av dette.

Utbygger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige og eller nødvendige for å motta igangsettingstillatelse for prosjektet samt ferdigattest på eiendommen.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

Partene er klar over at det etter oppgjørs- og overtakelsesdato fortsatt kan foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstilling av de øvrige boligene, fellesarealer, tekniske installasjoner og utomhusarbeider. Utomhusarbeider kan bli ferdigstilt på et senere tidspunkt da utførelse er avhengig av årstid for slike arbeider. Kjøper kan ikke nekte å overta boligen selv om fradeling, seksjonering eller tinglysning av hjemmelsovergang ikke er gjennomført på overtakelsesdagen.

Selger vil kunne ha krav på utsettelse av overtakelsestidspunktet etter bestemmelsen i bustadoppføringslova §11. Selger gjør særlig oppmerksom på at manglende arbeidskraft og materialer som følge av Covid-19 eller andre pandemier vil kunne gi krav på frist- utsettelse.

## 9.2 Overtakelsesforretning

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbeifaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbeifaringen.

Selger skal kalle kjøper inn til overtakelsesforretning med minimum 7 dagers varsel, jf. buofl. § 15. Dersom en av partene unnlater å møte til overtakelsesforretningen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Unnlattelse av å møte gir ikke kjøper rett til å nekte overtakelse.

Overtakelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00. På overtakelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbeifaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra beifaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter. Overtakelsesprotokollen skal sendes til eiendomsmegleren pr. e-post umiddelbart etter overtakelsen. Eiendomsmegleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtakelsesprotokollen.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtakelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår mindre arbeider, herunder utomhusarbeider og arbeider som skal utføres på fellesarealene, se for øvrig pkt. 9.1. Eventuelle gjenstående arbeid skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 9 av 14

Initialer selgere

KCMV

byggearbeidene pågår. Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

### 9.3 Mangler ved overtagelse

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflater som burde vært anmerket ved overtakelsen, kan ikke påberopes av kjøperen senere.

Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtakelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl. § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Selger har krav på forsinkelsesrente på beløp som er uberettiget holdt tilbake. Selger kan også nekte overlevering dersom tilbakeholdet er uberettiget.

Ved uenighet om hvorvidt tilbakeholdet er berettiget, har kjøper deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49. Kjøper kan tvinge gjennom overtakelse og hjemmelsoverføring mot deponering. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

Som alternativ til deponering på særskilt konto i finansinstitusjon, kan partene avtale deponering på meglers konto. Megleren vil i tilfelle bare foreta utbetalinger fra kontoen dersom partene er enige om dette, eller det foreligger rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

### 9.4 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på Boligen senest på overtakelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtakelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse f.eks. fordi det gjenstår mindre arbeider eller fordi arbeider på utomhus og/eller fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av en midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

For å sikre ferdigstilling av gjenstående arbeid har kjøper rett til å holde tilbake en tilpasset andel av kjøpesummen på meglers klientkonto inntil ferdigattest foreligger.

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

Risikoen for Boligen går over på kjøper ved overtakelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt Boligen.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overtatt bruken.

Dersom arbeider forsinkes av forhold kjøper svarer for, kan selger kreve fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtakelsesdagen.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 10 av 14

Initialer selgere

KCMV

## 9.5 Overtakelse av fellesarealene

Fellesarealene overtas som utgangspunkt samtidig med boligen. Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtakelsestidspunktet, og kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter bustadoppføringslovas § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres i overtakelsesprotokollen, eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Sameiets fellesarealer befares av sameiets styre eller personer utpekt av dette. Selger varsler styret når fellesarealene er ferdigstilt. Av praktiske grunner vil selger gjøre ferdig fellesarealene i naturlige etapper. Selger kan velge å dele opp de enkelte etappene hvis årstid eller andre forhold tilsier at dette er hensiktsmessig.

Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse og ferdigattest.

Ved overtakelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid.

Prosjektet grenser til regulerte friområder/parkarealer som skal opparbeides av Oslo kommune. Selger er forpliktet til å betale anleggsbidrag for opparbeidelse av felles infrastruktur på Ensjø. Selger har imidlertid ingen rettigheter eller forpliktelser knyttet til selve opparbeidelsen eller tidspunktet for denne.

## 10. Forsikring

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtakelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Boligsameiet selv sørge for forsikring.

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

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

## 11. Selgers mangelsansvar/Kjøpers reklamasjonsplikt

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26, eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, prisavslag, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buofl. § 30.

Dersom kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Boligen, må kjøper reklamere skriftlig overfor selger innen rimelig tid.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 11 av 14

Initialer selgere

KCMV

Kjøper plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtakelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

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

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har selger rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller synlige, som skyldes kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side.

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

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

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

## **12. Selgers forsinkelse**

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslovas § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslovas §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

## **13. Kjøpers kontraktsbrudd**

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

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

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 12 av 14

Initialer selgere

KCMV

#### 14. Avbestilling

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i buofl. Kapittel VI.

Ved avbestilling, følger det av buofl. § 53 at selger skal ha erstattet sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, for eksempel som følge av en negativ markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten. Dersom Boligen ikke lar seg selge på nytt til samme pris, vil kjøper være ansvarlig for prisdifferansen, i tillegg til omkostningene ved å gjennomføre salget.

#### 15. Særskilte bestemmelser

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjenning av salg av kontraktsposisjon vil forutsette solidarisk forpliktelse i forhold til denne kjøpekontrakt fra ny og gammel kjøper, samt utløse et transportgebyr på kr 100 000,- som tilfaller selger.

Salgsprospektet er ikke bindende for Boligens detaljutforming og farger. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig, men eventuelle endringer skal ikke ha vesentlig innvirkning på forutsatt standard.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil dermed begrenses. Kjøper må forhåndsavtale med selger dersom besøk på byggeplassen ønskes foretatt. Selgers representant skal være til stede.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Ved motstrid mellom salgsoppgaven med vedlegg og tegninger, går salgsoppgaven foran. For øvrig gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 13 av 14

Initialer selgere

KCMU

## 16. Tvister

Tvister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved eiendommens vernetting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

## 17. Vedlegg

Kjøper bekrefter at følgende vedlegg til kjøpekontrakten er mottatt, lest og forstått, og at disse dokumentene er en del av avtalen:

- Salgsoppgave datert 10.03.2022
- Foreløpig utomhusplan (inntatt i salgsoppgaven)
- Plan over den aktuelle leiligheten
- Leveringsbeskrivelse (inntatt i salgsoppgave)
- Reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnboksutskrifter
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Bustadoppføringslova

## 18. Dato/signatur

Dato:

Kjøper:

Selger:



.....  
Nadeem Younus

.....  
Gladengveien 8 Utvikling AS (etter fullmakt)

EIE eiendomsmegling

Initialer kjøpere

Side 14 av 14

Initialer selgere

KCMU