Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring

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

Prosjekt: **Langhus Gård - Tunet 4**
Bolig: **D-0203**
Oppdragsnr:

1. Partsforhold, representasjon m.v.

1.1 Kontraktens parter

Partene i kontrakten er:

Thuy Van Thi Vo
Eierandel: 1/1
Åråsveien 58
2007 Kjeller

Personnr.: [redacted]
Telefon: 95033311
E-post: vo.van@leaseplan.no

(heretter kalt «Kjøper»)

og

JM Norge AS Region Oslo
PB 453
1327 LYSAKER

Org.nr: 829 350 122

Selgers representant i henhold til fullmakt

(heretter kalt «Selger»)

1.2 Representasjon, elektronisk kommunikasjon

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

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

2. Kontraktsobjekt

2.1 Eierseksjonen (seksjonen/boligen)

Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon under oppføring med betegnelse bolig nr. **D-0203** i prosjektet **Langhus Gård - Tunet 4**, med adresse Hilda Langhus vei i Nordre Follo kommune. (Adresse kan bli endret.)

Bebyggelsen vil bli organisert i et eierseksjonssameie.

Eierseksjonssameiet er ennå ikke opprettet, og sameiets navn, seksjonsnummer og seksjonens eierbrøk vil tildeles senere. Det tas forbehold om annen organisering enn det som er beskrevet i leveransebeskrivelsen dersom vedtak i kommunen tilsier dette, eventuelt dersom Selger beslutter en annen organisering. Selger forbeholder seg også retten til å gjøre endringer i organiseringen av boder, sportsboder og garasjekjeller.

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

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen:
Sportsbod i kjeller og evt. privat uteplass.

Bruksretter og andre rettigheter som følger eierseksjonen:

2.2 Sameiets eiendom

Sameiets eiendom ligger på eiet grunn som vil bli utskilt fra gnr/bnr 122/159 i Nordre Follo kommune. Eiendommen vil da få nytt matrikkelnummer.

Boliger på bakkeplan som har eksklusiv bruksrett til deler av utearealet, skal for egen regning vedlikeholde dette utearealet. De øvrige utomhusarealer på tomten, dvs. med unntak av de som disponeres av boligene på bakkeplan, disponeres i fellesskap av seksjonene. Kostnadene til drift og vedlikehold av disse utomhusarealene dekkes av eierseksjonssameiet gjennom felleskostnadene.

Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt:

2.3 Heftelser og skjøte

Boligsameiet har pant i hver eierseksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Dessuten har kommunen lovbestemt pant for eiendomsskatt og enkelte særlige eiendomsavgifter og gebyrer, jf. panteloven § 6-1. For øvrig overdras boligen fri for andre økonomiske heftelser enn de Kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen.

Utskrift av grunnboken for eiendommen, datert 03.06.2022 er inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten og Kjøper har gjort seg kjent med denne. Bortsett fra økonomiske heftelser (jf. avsnittet ovenfor) overtas seksjonen med slike tinglyste rettigheter og forpliktelser som fremgår av grunnboken.

I tillegg kan Selger tinglyse bestemmelser vedrørende sameie- eller naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene, med grunnlag i organiseringen eller gjennomføringen av prosjektet. Kjøper er særskilt gjort kjent med at følgende heftelser blir tinglyst på eiendommen:

Skjøte signeres av Kjøper ved kontraktsinngåelse. Selger påfører seksjonsnr på skjøtet når eiendommen er seksjonert. Skjøtet skal tinglyses av Oppgjørsansvarlig (jf. punkt 4.1) når fullt oppgjør fra Kjøper har funnet sted, jf. punkt 3.2. In-blanco skjøte aksepteres ikke. Kjøper er ansvarlig for at overdragelsen ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

2.4 Vedtekter og felleskostnader m.v.

Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for eierseksjonssameiet. Som vedlegg og som en del av denne kjøpekontrakten, følger foreløpige vedtekter som gjelder for eierseksjonssameiet. Likeledes plikter Kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett for driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av eierseksjonssameiet i ekstraordinært sameiermøte. Regler for styring og drift av boligsameiet følges av eierseksjonsloven.

Boligens månedlige felleskostnader er anslått til kr **1 927 kr** for første driftsår. For nærmere informasjon se sameiebudsjett inntatt som vedlegg til kjøpekontrakten.

Kjøper skal på oppfordring innbetale a-konto innbetaling til sameiet med to måneders fellesutgifter for å sikre at sameiet er likvid fra start.

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene eller p-plassene innen overtakelse, har Selger ansvar for å betale andelen av felleskostnader frem til de blir solgt og overtatt. Selger har rett til å disponere over herunder leie ut de usolgte seksjonene og p-plassene.

3. Betaling, renter m.m.

3.1 Kjøpesum

Kjøpesummen for boligen utgjør kr **2 990 000 kr** inkl mva. Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for indeksregulering. Foruten prosjekterings- og byggekostnader er tilknytningsavgift til elektrisitet, offentlig vann og avløp inkludert i kjøpesummen.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale omkostninger, jf. punkt 3.2.

3.2 Betalingsplan

Delinnbetaling ved kontraktsinngåelse	299 000 kr
Restbeløp innen 3 virkedager før overtakelse	2 691 000 kr
Kjøpesum	**2 990 000 kr**

I tillegg til kjøpesum kommer **omkostninger 10 512 kr** (2,5% dokumentavgift av tomteverdi 327 000 kr, tinglysingsgebyr for skjøte samt tinglysing/pantattest for 1 stk. pantobligasjon)

Dersom Kjøper skal ha mer enn ett lån som skal sikres ved pant i boligen, skal Kjøper betale ytterligere tinglysings- og attestgebyr for hvert pantedokument med kr. 757,-. Ved endringer av grunnlaget for dokumentavgift og størrelsen på gebyr og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet, vil beløpene bli justert tilsvarende.

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

Alle innbetalinger iht. kjøpekontrakten skal skje til Oppgjørsansvarlig sin klientkonto nr. **94811095960**.
Det utstedes en faktura på 10% kontantbeløpet med KID nummer fra oppgjørsmegler, etter kontraktsignering.
Delinnbetalingen skal ikke innbetales før det foreligger en faktura fra oppgjørsmegler.

Beløpene skal være disponible på Oppgjørsansvarlig sin klientkonto pr. forfallsdato. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inkl. betaling for tilvalg og eventuelle endringer og tilleggs-arbeider, er disponible på nevnte konto.

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

3.3 Vilkår for utbetaling til Selger

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

- overtakelse av boligen er gjennomført og signert overtakelsesprotokoll er mottatt
- eiendommen er seksjonert
- skjøte og evt pantedokument for Kjøper er tinglyst
- midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

For eventuelle gjenstående arbeider på fellesarealer pr overtakelse, skal det holdes tilbake et beløp avtalt til kr 5.000 pr bolig frem til arbeidene er ferdigstilt. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

4. Oppgjør

4.1 Oppgjørsansvarlig

Megleroppgjøret AS Org.nr. 992767022
Eva Lisa Torkildsen,
E-post: evalisa@megleroppgjoret.no Telefon 97423066
Oppdragsnr: .
(heretter kalt Oppgjørsansvarlig)

Selger dekker honorar til oppgjørsansvarlig.

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

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

4.2 Kjøpers forsinkelse

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

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

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

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

5. Selgers forbehold om gjennomføring av kontrakten

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten:

- at Selger får igangsettingstillatelse innen 31.03.2023
- at 40 av totalt 83 boliger blir solgt i prosjektet innen 31.03.2023
- at Selgers styrende organer beslutter byggestart i prosjektet innen 31.03.2023

Selger skal skriftlig orientere Kjøper når forbeholdene er bortfalt. Ved slik melding skal Selger også gi informasjon om planlagt tidspunkt/periode for overtagelse, jf. punkt 8.1.

Selgers frist for å gjøre forbeholdene gjeldende er 31.03.2023. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

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

6. Sikkerhetsstillelse (garanti) for oppfyllelse av kontrakten

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

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

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

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

7. Tilvalg, endringer og tilleggsarbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

Selger kan kreve at endrings- og tilleggsarbeider er betalt før arbeidet utføres. Vilkårene for utbetaling av kjøpesummen til Selger, jf. punkt 3.2 og 3.3, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. bufl. § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet (bankgaranti el. tilsv.) for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Dersom Selger har krav på forlenget frist for ferdigstillelse som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper å dekke Selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til øvrige kostnader arbeidene medfører. Slike finansielle kostnader må varsles av Selger til Oppgjørsansvarlig før sluttoppgjøret skal faktureres.

8. Overtakelse og ferdigbefaring

8.1 Overtakelsestidspunkt

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

Selger tar sikte på å ferdigstille boligen i tidsrommet 01.04.2024 - 31.12.2024, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke krav på dagmulkt.

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

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

8.2 Overtakelsesforretning

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

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

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

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

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

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

8.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

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

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

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

8.4 Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til styret i sameiet

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

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre i fullmakt til å frigi beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, eller eventuelt til å disponere over selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. punkt 3.3. Selger skal sørge for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, ev. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

8.5 Selgers forsinkelse

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

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

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

9. Forsikring

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

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

10. Mangler, reklamasjon og ettårsbefaring

10.1 Mangler, mangelsbeføyelser, reklamasjonsfrister m.v.

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

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Ettårsbefaring

Selger skal innkalle til besiktigelse av boligen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bufl. § 16. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

11. Selgers leveranse

Selgers leveranse fremgår av denne kjøpekontrakt og er nærmere beskrevet i leveransebeskrivelse og øvrige kontraktsvedlegg. Inneholder kontraktsdokumentene

bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper overtar boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt. Selger har dog rett til, uten at Kjøper kan kreve endring i pris, å foreta mindre endringer i oppgitte spesifikasjoner og beskrivelser som anses hensiktsmessige og som ikke forringer boligens kvalitet eller verdi og eventuelle endringer som følge av pålegg fra myndighetene.

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

Leveransebeskrivelsen er ikke bindende for boligens detaljutforming som farger, materialer mv., og beskrivelsen kan inneholde illustrasjoner av elementer som ikke medfølger boligen. Kjøper er gjort kjent med at salgsmateriellet er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering er fullført. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ikke alle tekniske løsninger er ferdig fastlagt, jf. leveransebeskrivelsen. Arealer til boder og parkering i kjeller kan bli omdisponert, eksempelvis slik at det opprettes flere boder/p-plasser enn salgsmateriellet viser.

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

12. Avbestilling og transport av kjøpekontrakt

12.1 Avbestilling

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

12.2 Transport av kjøpekontrakt

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

13. Tvister

Ved eventuelle tvister med utspring i kjøpekontrakten, skal saken behandles ved eiendommens verneting.

14. Særlige bestemmelser

Kjøper betaler en andel for etablering av Sameiet med kr 1000,-, disse er inkludert i omkostningene spesifisert under punkt 3.2.
I tillegg betaler kjøper oppstartskapital til Sameiet tilsvarende 2 mnd fellesutgifter. Beløpet faktureres av forretningsfører.

Alle illustrasjoner, planer og skisser i salgsmateriell er av illustrativ karakter og kan derfor vise bygningsvolumer og inneholde innredninger og detaljer som ikke inngår i leveransen.

Forbeholdene under punkt 5 om totalt 40 av 83 solgte boliger før byggestart gjelder for hele Tunet 2, 3 og 4 med totalt 83 boliger, ikke kun for Tunet 4. Det samme gjelder for igangsettingstillatelse og for beslutning av selgers styrende organer.

15. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1) Kjøpekontrakt
2) Kontraktstegning
3) Bustadoppføringslova av 13.06.1997 - www.lovdata.no
4) Leveransebeskrivelse 01.06.2022
5) Situasjonsplan 19.03.2021
6) Fasadetegning 27.11.2020
7) Snittegning
8) Kjøkkentegning Ikke aktuelt
9) Grunnboksutskrift 03.06.2022
10) Utkast til vedtekter for sameiet
11) Utkast til sameiebudsjett
12) Reguleringskart med bestemmelser 2018-10-31
13) Utkast til vedtekter for fellesarealer/huseierforening

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

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

KONTRAKTSVEDLEGG

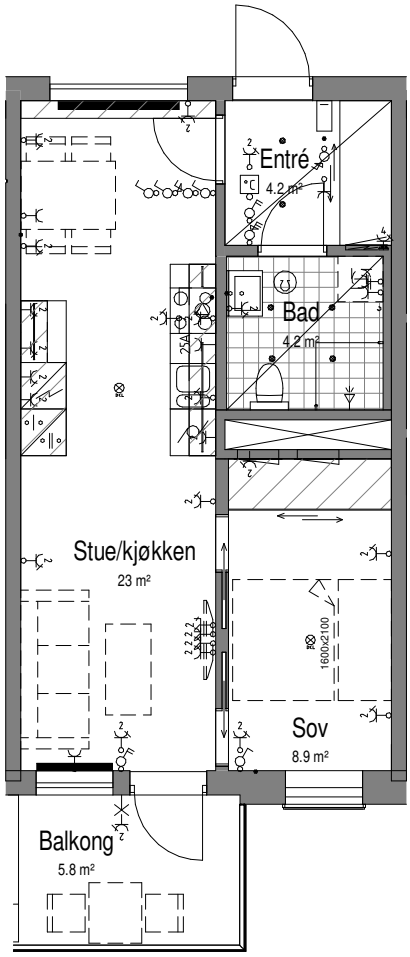
Langhus Gård BT4 - Tunet 4

Leilighetsplan

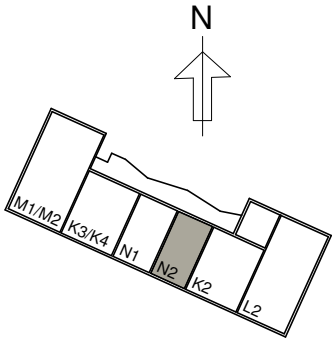
Seksjonsnr.:	0
Leilighetnr.:	D-0203
Leilighetstype:	N2
BRA:	43 m2
P- rom:	42 m2

TEGNFORKLARING

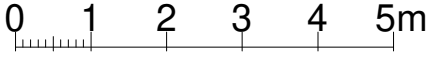
- GARDEROBE (ikke levert)
- SKYVEDØRS-GARDEROBE
- KOMFYRTOPP
- KOMFYR
- HØYSKAP MED KOMFYR
- OVERSKAP MED VIFTE
- OPPVASKMASKIN
- HØYSKAP MED KJØL OG FRYS
- TØRKETROMMEL
- VASKEMASKIN
- NEDFORING/ INNKASSING
- NEDFORET HIMLING
- OVERLIGGENDE BALKONG/CAP
- RADIATOR
- FORDELERSKAP FORBRUKSVANN OG VARME
- SIKRINGSSKAP M/ DØR
- PORTTELEFON-APPARAT
- Brannalarm multikriterie m/sirene
- Sokkelsummer
- Downlight
- Varmekabel
- DCL tak
- Dimmer innfelt
- Bryter 1-polet innfelt
- Bryter 2-polet innfelt
- Dimmer 2-polet påvegg
- Bryter 1-polet påvegg
- Røranlegg for IKT
- Armatur på vegg
- Stikk jordet topolet 2-veis innfelt
- Stikk jordet topolet 1-veis innfelt
- Stikk jordet topolet 2-veis utenpåliggende
- Komfyr stikk
- Termostat
- Armatur i tak
- LED armatur
- Vannutkaster
- Taknedløp



Leiligheten er unntatt krav om tilgjengelig boenhet



Alt som er stiplet leveres ikke.
Plassering inventar er orienterende.
Størrelse på radiatorer er ikke bestemt.
Plassering av sprinkler og ventiler vises ikke.
Endelig plassering av El og VVS vil kunne avvike fra tegningene.



DOKUMENT GYLDIG: .....

GODKJENT: .....

KONTRAKTSDATO: .....

SELGER: .....

KJØPER: .....

27.01.21

C:\Users\axel\OneDrive - STAV Arkitekter AS\Dokumenter\110534_Langhus Gård_A_110_4_CF_axel@stavark.no.rvt

Copyright 2018 JM Norge AS

Kontrakt_D-0203

Name	Date	Name	Date
Vo, Thuy Van Thi	**2022-07-05**	**Berit Vigsnæs**	**2022-07-05**

Identification

bankID PÅ MOBIL Vo, Thuy Van Thi

Identification

Berit Vigsnæs

D-0203

Name	Date	Name	Date
Vo, Thuy Van Thi	**2022-07-05**	**Berit Vigsnæs**	**2022-07-05**

Identification

bankID PÅ MOBIL Vo, Thuy Van Thi

Identification

Berit Vigsnæs

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))