

**KJØPEKONTRAKT**  
**FOR**  
**BOLIG UNDER OPPFØRING**

**mellom**

B3 Lilleaker Eiendom AS **og**

[Kjøper]

**Lnr.**

# KJØP AV EIERSEKSJONSLEILIGHET – SCHLÄGERGÅRDEN

Denne kjøpekontrakten er inngått mellom:

- (1) B3 Lilleaker Eiendom AS, org. nr. 821 957 192 ("**Selger**") og
- (2) [Navn Kjøper1], fødselsnummer [•] [**Eventuelt:** og [Navn Kjøper 2], fødselsnummer [•]] ("**Kjøper**").

Selger og Kjøper omtales i det følgende i fellesskap som "**Partene**".

## 1 BAKGRUNN

Partene er i dag blitt enige om kjøp og salg av nyoppført eierseksjonsleilighet på de vilkår som følger av denne kjøpekontrakten. Kjøpekontraktens bestemmelser utfylles av lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm., bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43. Kjøpekontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig under oppføring og hvor kontrakten også omfatter rett til grunn.

## 2 SALGSOBJEKTET

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet nr. [•] på [•] kvm i [•] etasje i bygg nr. [•] ("**Leiligheten**") under oppføring på eiendommen gnr 10 bnr 1242 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"), samt en ideell andel av sameiets fellesareal. Eiendommen skal seksjoneres slik at Leiligheten utgjør en egen eierseksjonsleilighet. Endelig seksjonsnummer og adresse til Leiligheten vil bli tildelt og opplyst om før overtakelse.
- 2.2 Kjøper blir som eier av Leiligheten eier av en seksjon i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av Leiligheten, samt eventuelle tilleggsdeler. Alle leilighetene har balkong/terrasser eller uteplass (på bakkeplan). Disse vil bli seksjonert som del av bruksenheten eller som tilleggsdel til den enkelte bruksenhet. Alle øvrige utomhusarealer/takflater m.v. skal i utgangspunktet være å regne som fellesareal i sameiet. Selger står imidlertid fritt til å gjøre justeringer knyttet til fellesarealene og rettigheter til disse frem til overtakelse, så lenge ikke dette vesentlig reduserer kvaliteten på leveransen tilknyttet den enkelte bruksenhet. Selger forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, samt utvendige fellesarealer.
- 2.3 Eiendommen utgjør felt B3 i reguleringsplan S-4980, detaljregulering for Lilleakerveien 26 m.fl., vedtatt 20. desember 2017 ("**Reguleringsplanen**"). Eiendommen planlegges utbygget med 69 leiligheter fordelt på fire leilighetsbygg, som er planlagt å utgjøre ett eierseksjonssameie ("**Prosjektet**"). Selger tar forbehold om å opprette flere sameier. For deler av fellesarealet kan det bli stilt krav om allmenn tilgjengelighet.
- 2.4 Det skal bygges en parkeringskjeller på Eiendommen. Selger forbeholder seg retten til å organisere parkeringskjelleren på den måten som Selger anser som hensiktsmessig, f.eks. som fellesareal med bruksrettigheter, som én eller flere særskilte seksjoner eller som

anleggseiendom. Selger forbeholder seg også retten til å etablere adkomst og andre begrensede rettigheter på Eiendommen for omkringliggende eiendommer.

2.5 Selger forbeholder seg videre retten til å tildele og organisere boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig, f.eks. som realsameie / del av sameiets fellesareal, som tilleggsdel til seksjonene, bruksrett eller som særskilte seksjoner.

2.6 Eiendommens foreløpige grenser fremgår av utomhusplanen, jf. pkt. 4.1 h).

Selger forbeholder seg retten til å gjennomføre de justeringer og endringer av Eiendommen og Eiendommens grenser som Selger finner hensiktsmessig, og tar således forbehold om avvik i Eiendommens størrelse og endelige grenser. Eventuelle slike endringer i Eiendommens utforming gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser.

2.7 Kjøper har fått seg forelagt leveransebeskrivelse i salgsoppgaven for Leiligheten, og overtar Leiligheten overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser, samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte med Selger, Megler, eller annen Selger har utnevnt.

2.8 Tekniske anlegg og innretninger som skal betjene Eiendommen, kan bli plassert i kjeller/undergrunnsarealer og/eller parkeringsanlegg, som vil kunne bli fradelt som egen eiendom eller sikres ved tinglyste bruksrettigheter. Tilsvarende vil tekniske anlegg og innretninger som betjener øvrige eiendommer i området, kunne bli plassert i, eller ført gjennom, Eiendommen, eksempelvis vann-, avløps-, gass-, strøm- og teleledninger mv. Selger vil utarbeide og tinglyse erklæringer som sikrer slik plassering, samt tilgang for drift og vedlikehold. Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre mangelsbeføyelser gjeldende for slike heftelser eller eventuelle andre erklæringer Selger finner det nødvendig å tinglyse i forbindelse med gjennomføringen av Prosjektet og utvikling av Selgers øvrige eiendommer i området.

2.9 Selgers morselskap, Mustad Eiendom AS, ønsker å etablere og opprettholde en god standard på uteområdene, både sameiets egne utendørs fellesarealer og uteområder som er felles for alle eiendommene i Reguleringsplanen. Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av egne fellesarealer innenfor Eiendommen. Selger vil på vegne av sameiet inngå avtale med Mustad Eiendomsdrift AS om drift og forvaltning av nevnte fellesarealer og uteområder.

2.10 Eierseksjonssameiet vil være medlem av Mustad Gårdeierforening, org. nr. 821 797 942 ("**Gårdeierforeningen**"), som skal ha ansvar for drift og vedlikehold av de felles uteområdene utenfor Eiendommen. Dette gjelder blant annet felles grøntområder, herunder "bydelsparken" (sentralt grøntområde), felles private samferdselsanlegg og offentlige trafikkanlegg, frem til disse eventuelt overtas av stat eller kommune. Gårdeierforeningen vil på markedsmessige vilkår inngå driftsavtale med Mustad Eiendomsdrift AS.

For å sikre pliktig medlemskap i Gårdeierforeningen, vil Selger tinglyse en erklæring hvoretter hjemmelshavere/eiere av eiendommer innenfor Gårdeierforeningens virkeområde har rett og plikt til å være medlem i Gårdeierforeningen. Erklæringen forplikter altså sameiet, og dermed også den enkelte seksjonseier i området, til medlemskap i Gårdeierforeningen. Medlemskapet i Gårdeierforeningen innebærer blant annet at foreningens medlemmer forpliktes til, innenfor rammene av Gårdeierforeningens vedtekter, å bidra økonomisk og på annen måte til drift og vedlikehold av nevnte uteområder.

### 3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. nr. 994 194 410 ("**Megler**") er engasjert av Selger som megler i forbindelse med Prosjektet, herunder salg av Leiligheten. Meglers vederlag betales av Selger og forfaller til betaling ved signering av kjøpekontrakten.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner som omfattes av loven.

### 4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og utgjør bilag til kjøpekontrakten:

- a) Leveransebeskrivelse datert 01.03.2019.
- b) Plantegninger datert [•].
- c) Fasadetegninger datert 06.02.2019.
- d) Etasjeplan
- e) Salgsoppgave datert 01.03.2019, rev 06.03.2020
- f) Foreløpig forslag til sameievedtekter.
- g) Landskapsplan datert 15.02.2019.
- h) Foreløpig utomhusplan datert 15.02.2019.
- i) Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass(er).
- j) Gårdeierforeningens vedtekter.
- k) Utskrift av grunnboken for Eiendommen, datert 11.03.2019
- l) Reguleringsbestemmelser, vedtatt med reguleringskart datert 17.01.2019.
- m) Tegninger kjøkken og bad

- 4.2 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D-presentasjoner, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrerende karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke nødvendigvis vil bli de endelige løsningene, og som altså kan bli endret underveis i Prosjektet. Slike endringer/avvik gir ikke Kjøper rett til å gjøre mangelsbeføyelser gjeldende.

Kjøper bekrefter ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha gjennomgått og satt seg inn i dokumentene opplistet ovenfor.

### 5 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 5.1 Kjøpesummen for Leiligheten utgjør kr [•] ("**Kjøpesummen**").

I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtakelse:

Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi	Kr	[•]
Tinglysingsgebyr for pantedokument til Kjøpers långiver(e) med attest	Kr	791,00
Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585,00
Sum omkostninger	Kr	[•]

- 5.2 Det tas forbehold om endringer i størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlige myndigheter. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom Kjøper

opptar flere lån hvor flere pantedokumenter skal tinglyses, påløper ytterligere kr 791,00,- pr pantedokument i tinglysingsgebyr.

- 5.3 Kjøpesummen inkludert foreløpig beregnede omkostninger utgjør kr [•] og betegnes samlet som "**Vederlaget**".
- 5.4 Kostnader til eventuelle tilleggsarbeider og endringer, jf. pkt. 11, kommer i tillegg til Vederlaget, og skal innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Kjøper og Selger. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger. Selger kan kreve at Kjøper betaler forskudd på vederlag for tilleggsarbeider og endringer. Selger skal stille garanti for forskuddet, jf. bustadoppføringslova § 47.
- 5.5 Kjøper skal i tillegg til Vederlaget forskuddsinnbetale 2 måneders fellesutgifter til forretningsfører ved overtakelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres Kjøper direkte fra forretningsfører ved overtakelse.

## 6 OPPGJØR

- 6.1 Vederlaget betales uoppfordret på følgende måte:

10 % av Kjøpesummen skal betales senest syv dager etter signering av kjøpekontrakten med grunnlag i faktura fra Megler med betalingsfrist som ikke skal være kortere enn syv dager (" <b>Forskuddet</b> ")	Kr	[•]
Resterende del av Vederlaget (inkludert vederlag for tilleggsarbeider og endringer) betales uoppfordret innen kl. 16.00 dagen før overtakelse	Kr	[•]

- 6.2 Forskuddet skal være fri egenkapital, det vil si at betalingen ikke skal sikres med pant i Leiligheten. Beløpet settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over Forskuddet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt, tilfaller Kjøper.

Opptjente renter vil bare bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr.

- 6.3 Selger ønsker å disponere Kjøpers innbetalinger før Kjøper har fått grunnbokshjemmel til Leiligheten. Før Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger må Selger stille en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger, jf. buofl. § 47.

- 6.4 Partene gir Megler fullmakt til å foreta oppgjør.

- 6.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto 8101 23 68445 med KID [•] i Danske Bank stilet til:

*Røisland & Co Eiendomsmegling AS  
Dronning Eufemias gate 16  
0191 Oslo.*

- 6.6 Betaling anses å ha skjedd den dato beløpet er disponible på Meglers konto. Vederlaget regnes ikke som betalt av Kjøper før også eventuelle pantedokumenter er mottatt av Megler i korrekt utfylt, undertegnet og bevitnet stand.

## **7 MISLIGHOLD**

- 7.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 7.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger dersom Kjøper ikke overholder de betalingsforpliktelser innen de frister som fremkommer av kjøpekontrakten. Forsinkelsesrenter beregnes av Kjøpesummen inkl. vederlaget for tilleggsarbeider og endringer, jf. pkt. 11.
- 7.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Betalingsmislighold utover 30 dager etter forfall anses uansett som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle, hvor Kjøper har utvist vesentlig mislighold, en rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan dekke sine tap som oppstår som følge av hevingen, i Kjøpers innbetalinger. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg likevel ikke til det innbetalte beløp. Selger forbeholder seg hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57 annet ledd.
- 7.4 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i buofl. kapittel III og IV.
- Kjøper kan heve kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.
  - Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget, jf. buofl. §§ 17 flg.
  - Ved mangler kan kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning, jf. buofl. § 29.

## **8 TINGLYSING**

- 8.1 Ved undertegning av Kjøpekontrakten utstedes skjøte, som fylles ut så langt det er mulig, til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Blanco-skjøte aksepteres ikke.
- 8.2 Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten fullt ut, herunder betalt Vederlaget, inkl. kostnader til tilleggsarbeider og endringer, jf. pkt. 11, til Meglers klientkonto.
- 8.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23 (dvs. forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie), og skal utstede en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes til Kartverket for tinglysing.
- 8.4 Det tas forbehold om at endringer i Eiendommens utforming og påfølgende seksjonering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen, fradeling og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart dette praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på misligholdsbeføyelser.

## **9 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE**

- 9.1 Selger utsteder til Megler et pantedokument med urådighetserklæring som minimum lyder på den samlede kjøpesummen for alle leilighetene i Prosjektet. Pantedokumentet skal tjene som sikkerhet for det ansvar Megler kan komme i som følge av gjennomføringen av oppgjørene, og subsidiært til sikkerhet for Selgers krav på betaling av kjøpesummen og

eventuelle andre krav i henhold til kjøpekontraktene. Pantedokumentet skal tinglyses på Eiendommen og skal slettes fra de respektive seksjoner når oppgjørene for disse er gjennomført. Pantedokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før pantedokumentet er tinglyst.

- 9.2 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse. Garantien skal stilles straks etter at forbeholdene (jf. pkt.17) er frafalt, jf. buofl. § 12. Garantibeløpet økes til 5 % av Kjøpesummen etter overtakelse og skal gjelde i fem år etter overtakelse. Tilleggsarbeid og endringer i henhold til pkt. 11 innebærer ikke at garantiens pålydende skal justeres.

## **10 HEFTELSE**

- 10.1 Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for Eiendommen datert 11.03.2019 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 4.1, bilag k). Leiligheten overleveres fri for andre pengeheftelser enn sameiets panterett. Dersom det på overtakelsestidspunktet er øvrige tinglyste pengeheftelser på Leiligheten, skal Megler besørge sletting av disse. På overtakelsestidspunktet skal heftelsesbildet for øvrig være som angitt i grunnboksutskriften. Kjøper er gjort kjent med tinglyste dokumenter på Eiendommen/Leiligheten og deres hovedbøl og overtar disse slik de fremgår av grunnboken.

- 10.2 Kjøper kan ikke motsette seg eller gjøre mangelsbeføyelser gjeldende dersom det for øvrig på Eiendommen/Leiligheten tinglyses erklæringer/heftelser/rettigheter etter signering av kjøpekontrakten som er nødvendige for gjennomføringen av Prosjektet, jf. pkt. 2.8.

Mustad Eiendom AS skal eie og drifte fibernettet frem til sentralt punkt på eiendommen. Det vil i den forbindelse bli tinglyst erklæring vedr. rettigheter og forpliktelser til fibernettet.

## **11 TILLEGGSARBEID OG ENDRINGER (TILVALG)**

- 11.1 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. Alle frister er utløpt og det er ikke mulig å bestille tilvalg.
- 11.2 I samsvar med buofl. § 9 har Kjøper videre ikke rett til å kreve tilleggsarbeid og endringer som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre tilleggsarbeid og endringer som vil føre til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv., jf. buofl. § 44.
- 11.3 Alle bestillinger av tilleggsarbeid og endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger.
- 11.4 Kjøper kan under enhver omstendighet ikke kreve utført tilleggsarbeid og endringer som endrer Kjøpesummen med mer enn 15 %.
- 11.5 Dersom Kjøper ønsker tilleggsarbeid og endringer, skal dette bestilles skriftlig. Selger skal da opplyse om pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsarbeider og endringer skal faktureres av Selger, eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. I

den grad det tillates endringer, jf. pkt. 11.2, må Kjøper påregne betydelige ekstrakostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

- 11.6 Selger har rett til å foreta endringer i konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. som ikke vesentlig reduserer Leilighetens/fellesarealets kvalitet og funksjon, uten at dette gir Kjøper rett til å kreve endring i Kjøpesummen eller rett til å gjøre andre mangelsbeføyelser gjeldende. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 11.7 Selger forbeholder seg videre rett til å foreta endringer som er nødvendige som følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

## **12 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

- 12.1 Bygging er igangsatt og leiligheten, med unntak av utomhusarealer, antas å kunne ferdigstilles i løpet av 3. kvartal 2021. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til buofl. § 10.
- 12.2 Arbeidet skal utføres av Selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig måned og år for overtakelse vil bli opplyst til Kjøper ca. 3 måneders skriftlig varsel. Endelig overtakelsesdato vil bli opplyst til Kjøper med ca. 6 ukers skriftlig varsel fra Selger.
- 12.3 Dersom Leiligheten ikke er klar til overlevering til avtalt overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 12.4 og 12.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen, korrigert for vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og endringer, og regnes for hver kalenderdag frem til Leiligheten overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 12.4 Dersom arbeidene forsinkes som følge av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf. buofl. §§ 11 og 43. Kjøper har da ikke krav på dagmulkt.
- 12.5 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, har Selger krav på fristforlengelse, jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at slike forsinkelser kan skje.

## **13 FORHÅNDSBEFARING**

Om lag 4 uker før overtakelse skal Selger innkalle Kjøper til en forhåndsbefaring hvor Leiligheten kan befares før endelig ferdigstilling. Det skal føres forhåndsprotokoll fra denne befaringen. Mangler avdekket under forhåndsbefaringen skal så langt det lar seg gjøre forsøkes utbedret innen overtakelse, jf. pkt. 14 nedenfor.

## **14 OVERTAKELSE**

- 14.1 Når Leiligheten er ferdigstilt, samt når midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning ("**Overtakelsesforretningen**"). Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art, er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta Leiligheten



før Vederlaget, inkl. vederlag for tilleggsarbeider og endringer, samt eventuelle renter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

- 14.2 Kjøper aksepterer at sameiets styre, som velges på ekstraordinært årsmøte før overtakelse (konstituerende årsmøte), overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealene. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte leiligheter.
- 14.3 Under overtakelsesforretningene (både for fellesarealene og Leiligheten) skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av Partene. Kjøper (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Leiligheten (fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med forhåndsbehandling eller overtakelsesforretningene. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelse.
- 14.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av Vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, jf. buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om tilbakehold/deponering som er fremmet på overtakelsestidspunktet, skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves tilbakeholdt/deponert.
- 14.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Leiligheten ved Overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse for fullt oppgjør.
- 14.6 Leiligheten anses for overtatt på datoen for Overtakelsesforretningen. Hvis Kjøper etter behørig innkalling, jf. buofl. § 15, uten gyldig grunn unnlater å møte til Overtakelsesforretningen, kan Selger velge å anse Leiligheten som overtatt såfremt vilkårene i buofl. §§ 14 og 15 er oppfylt. Selger tar forbehold om å heve kjøpekontrakten ved Kjøpers vesentlige mislighold dersom Leiligheten anses overtatt uten at Kjøper har gjort opp sine forpliktelser, jf. buofl. § 57 annet ledd annet punktum.
- 14.7 Leiligheten overleveres i byggerengjort stand.
- 14.8 Inntil samtlige bygninger og utearealer i tilknytning Prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller andre rett til bruk av og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen. Eventuelle skader slik bruk måtte påføre Eiendommen, skal Selger utbedre innen rimelig tid. Kjøper er innforstått med at det kan utføres byggearbeider og anleggsvirksomhet på Eiendommen og området etter overtakelse.
- 14.9 Risikoen for Leiligheten går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos Kjøper, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Kjøper kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for Leiligheten er

gått over på Kjøper, faller ikke Kjøpers plikt til å betale Vederlaget bort ved at Leiligheten blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som Kjøper ikke svarer for.

- 14.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av krymping i konstruksjoner/trevirke etc. Selger er ikke ansvarlig for slike forhold.
- 14.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Leiligheten og fellesarealene, men Kjøper er kjent med at ferdigattest(ene) ikke vil foreligge før lang tid etter overtakelse, og kan ikke gjøre misligholdsbeføyelser gjeldende basert på dette.

## **15 MANGLER, ETTÅRSBEFARING OG REKLAMASJONER**

- 15.1 Leiligheten skal være i samsvar med de krav som følger av kjøpekontrakten med bilag, jf. pkt. 4. Arealavvik på mindre enn 5 % skal ikke anses som en mangel som Kjøper kan påberope seg.
- 15.2 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangel som ble eller burde ha blitt oppdaget ved Overtakelsesforretningen eller ved Ettårsbefaringen (jf. pkt. 15.8), må dette gjøres så snart som mulig. Dersom Kjøper for øvrig vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved Leiligheten, må Kjøper reklamere skriftlig ovenfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 15.3 Kjøper plikter å iverksette tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangel.
- 15.4 Kjøper kan ikke selv foreta utbedringsarbeider og kreve kostnadene dekket av Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, jf. buofl. § 32.
- 15.5 Selgers plikt til å utbedre mangler omfatter ikke følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer mv., jf. pkt. 14.10.
  - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlige bruk av Leiligheten og fellesarealer med utstyr.
  - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 15.6 Eventuelle utbedringsarbeider og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle leilighetene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av Leiligheten krever at arbeidene utføres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler skal utstå til etter at Ettårsbefaringen er avholdt, jf. buofl. § 32 tredje ledd.
- 15.7 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelse, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med redelighet og god tro, jf. buofl. § 30.
- 15.8 Omlag ett år etter Overtakelsesforretningen vil Selger varsle om og innkalle Kjøper til en ettårsbefaring ("**Ettårsbefaringen**"), jf. buofl. § 16.
- 15.9 Ved utbedring av mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Leiligheten og fellesarealene og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider

på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for utbedringsarbeidene etter hvert som disse utføres.

## **16 SÆRLIGE BESTEMMELSER**

- 16.1 Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle tilknyttede avtaler til annet selskap i Selgers konsern.
- 16.2 Kjøpers overdragelse av kjøpekontrakten før ferdigstilling av Leiligheten (salg av kontraktsposisjon), forutsetter skriftlig forhåndssamtykke fra Selger. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag. Selger kan også stille vilkår for eventuelt samtykke. Selger vil uansett kreve at transport av garantier som Selger har stilt overfor Kjøper, godkjennes av garantisten. Salg av kontraktsposisjonen forutsetter videre at det inngås en skriftlig transportavtale mellom Kjøper og ny kjøper. I transportavtalen skal det inntas bestemmelser som sikrer at ny kjøper er bundet av kjøpekontraktens bestemmelser, herunder at ny kjøper aksepterer å tre inn i alle avtaler som er inngått mellom Selger og Kjøper i forbindelse med kjøpekontrakten.

Eventuelt vederlag som ny kjøper skal betale til Kjøper for transporten (merverdien), skal innbetales Meglers klientkonto i samsvar med avhendingslova § 1-1 fjerde ledd.

Dersom samtykke til salg av kontraktsposisjon gis, skal Kjøper betale kr 100 000,- i transportgebyr til Selger. Dette beløpet kan trekkes fra Kjøpers eventuelle innbetalinger på Meglers klientkonto. Signert transportavtale skal overleveres til Selger omgående etter at transportavtale er inngått.

Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten. Kjøper kan ikke motsette seg at Leiligheten overdras og overskjøtes til Kjøper, dersom ny kjøper på overtakelsestidspunktet ikke har oppfylt forpliktelsene i kjøpekontrakten, jf. ovenfor.

- 16.3 Kjøper kan avbestille kjøpet av Leiligheten inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling gjelder reglene i buofl. kapittel VI.

## **17 FORBEHOLD**

Forbehold for gjennomføring av kjøpekontrakten er frafalt.

## **18 FORSIKRING**

- 18.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger i byggeperioden og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført Eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra overtakelse av fellesarealene.
- 18.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal kjøpekontrakten likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta

gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil i slike tilfeller ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting, jf. buofl. § 17.

18.3 Kjøper tegner selv innbo- og løseforsikring fra overtakelse.

## **19 ETABLERING AV SAMEIET**

19.1 Kjøper er innforstått med at man som kjøper av en seksjon i et eierseksjonssameie blir seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

19.2 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av sameiet. Størrelsen på utgiftene beror blant annet på hvilke ytelser/tjenester sameiet rekvirerer. Et forventet nivå vil ligge på ca. kr 37 til 40,- per kvm BRA pr måned for generelle felleskostnader. I tillegg kommer kostnader til fjernvarme og varmtvann som er stipulert til ca. kr. 10,- pr kvm BRA pr. måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV-pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av Selger.

19.3 For sameiet er det utarbeidet forslag til vedtekter, jf. bilag 4.1 f). Disse vedtektene aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å endre og tilpasse vedtektene frem til det konstituerende sameiermøtet. Selger innkaller til slikt årsmøte om lag én måned før overtakelse av leilighetene i Prosjektet for å velge et styre til sameiet og for å konstituere sameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelt usolgte seksjoner på det konstituerende sameiermøte. For øvrig vil kjøpere av de solgte seksjoner kunne stemme selv om de på tidspunktet for møtet ikke har overtatt sine seksjoner.

19.4 For at sameiet skal være i drift ved overtakelsene, vil Selger inngå avtaler om forretningsførsel, vaktmestertjenester og leveranser av tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalene skal inngås på vilkår med maksimalt tre måneders oppsigelsesrett etter det konstituerende sameiermøtet som nevnt over.

## **20 BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN**

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og byggeplassen vil derfor ikke være tilgjengelig for Kjøper for besøk/befaring med mindre dette på forhånd er avtalt med Selger/Megler.

## **21 EPOST-KOMMUNIKASJON**

Partene er enige om at epost-kommunikasjon kan benyttes mellom Partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

## **22 TVISTER**

Tvister om forståelsen og gjennomføringen av kjøpekontrakten skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling. Partene aksepterer Eiendommens verneeting.

\* \* \*

Kjøpekontrakten er utstedt i tre eksemplarer, hvor Partene og Megler har mottatt hvert sitt eksemplar.

Dersom Kjøper består av flere personer, gir disse hverandre ved signering av kjøpekontrakten gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i kontraktsforholdet, herunder på Overtakelsesforretningen.

Oslo, den

**For Selger**

---

B3 Lilleaker Eiendom AS  
Johan Selmer  
Iht. firmaattest og fullmakt

**For Kjøper**

---

*Kjøper 1*

---

*Kjøper 2*