

Oppdragsnr: 912205008
Formidlingsnr:

KJØPEKONTRAKT

For salg av borettslagsleilighet under oppføring iht. bestemmelsene i bustadoppføringsloven

Denne kjøpekontrakten ("Kontrakten") er inngått mellom:

(1)

Selger	Adresse
Tunveien Eiendom AS c/o Peab Eiendomsutvikling AS	P.B. 143, 1325 Lysaker

og

(2)

vedrørende kjøp av fremtidig andel **nr ("Andelen")** i Tunkvartalet borettslag - Hus B ("Borettslaget") med tilhørende bruksrett til leilighet **nr. Mangler data** og **en (to)** garasje plass (er). Borettslaget vil stiftes i medhold av pkt. 7 i kontrakten.

1. EIENDOMMEN

Selger eier gnr 100, bnr 80 i Lørenskog kommune. Fra denne eiendommen skal det fradeles en tomt hvor det skal oppføres 84 leiligheter, herunder kalt "Eiendommen". Borettslaget skal overta hjemmelen til Eiendommen.

Kommunen tildeler adresser for leilighetene.

Kontrakten gjelder Kjøpers erverv av andel i Borettslaget. Kontrakten innebærer at Kjøper blir andelseier i Borettslaget, og derved får selvstendige forpliktelser overfor både Borettslaget og Selger til å betale kjøpesummen, med tilhørende rettigheter og forpliktelser. Selger gis overfor Kjøper rett til endelig fastsettelse av Borettslagets vedtekter.

Denne kontrakt er inngått på grunnlag av lov om borettslag av 06.06.2003 og bustadoppføringslova av 13.06.1997 (bufi).

2. KJØPESUM, FELLESGJELD OG OMKOSTNINGER

2.1 Kontraktssum

Kjøpesummen for leiligheten utgjør **kr beløp,-**. I kjøpesummen medfølger **xx** parkeringsplass (-er) i parkeringsanlegg. Av dette utgjør innskuddet/kontantdelen som Kjøper skal betale til selger **0,-**

Samlet kjøpesum: **kr beløp,-**

Beløpet innbetales til Megler iht. bestemmelsene i pkt. 4 og fordelt på disse terminer:

1	10% kontant til meglers klientkonto ved stilt § 12 garanti og kontraktsignering, jfr pkt. 4.2	kr	,-
2	Innen overtagelse betales resterende innskudd	kr	,-
Totalt innskudd/kontantdel		kr	0,-

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale de omkostninger som fremgår under pkt 2.2. nedenfor. Omkostningene som skal betales av Kjøper forfaller til betaling samtidig med sluttoppgjør ved overtagelse.

2.2 Omkostninger

Omkostningene som påløper ved registrering av andelens eierskifte fra Selger til Kjøper, rettsregistrering jf. borettslagsloven § 6-1 mv utgjør:

2.2.1	Tinglysning av hjemmel til andel	kr	480,-
2.2.2	Tinglysning av pant i andel inkl pantattest (pr. pant)	kr	652,-
2.2.3	Andelskapital til borettslaget	kr	5000,-
2.2.4	Etableringshonorar til forretningsfører	kr	3125,-
2.2.5	Dokumentavgift av andel tomteverdi	kr	,-
2.2.6	Dokumentavgift ved kjøp av p-plass inkl tinglysningsgebyr	kr	6835,-
2.2.7 SUM OMKOSTNINGER		kr	,-

Hjemmelshaver til tomten er Tunveien Eiendom AS. Overskjøting av hjemmel til borettslaget utløser dokumentavgift. Kjøper dekker sin andel av dokumentavgiften.

For kjøp av parkeringsplass, både for de som har parkering inkludert i prisen og for de som kjøper ekstra, tas det forbehold om at det må betales 2,5% dokumentavgift av kjøpesum for p-plass (kr 6.250,-), samt tinglysningsgebyr (kr 585,-). Dette avhenger av organiseringen av garasjeanlegget, men kjøper må dekke sin andel av dokumentavgiften også om hjemmelen overføres til borettslaget. Kjøper plikter å betale dokumentavgift og tinglysningsgebyr på oppgjørstidspunktet også om det på det tidspunktet ikke skulle være avklart om avgift/gebyr faktisk påløper.

Det tas forbehold om endring av gebyrer og avgiftssatser fra det offentlige samt dokumentavgiftsgrunnlag.

2.3 Total fellesgjeld og andel fellesgjeld

I tillegg til innskuddet/kontantdelen overtar Kjøper andel av fellesgjeld, som utgjør totalt kr 0. (50% innskudd + 50% fellesgjeld). Beløpet er en andel av borettslagets felleislån.

Fellesgjelden løper i **50** år fra overtakelse. Lånet er avdragsfritt de første **20** årene. Kjøper er kjent med at felleskostnaden vil øke når avdragene begynner å løpe. Fellesgjelden løper som et annuitetslån med flytende rente.

Kjøpers andel av Borettslagets Fellesgjeld	kr 0,-
Sum Fellesgjeld i Borettslaget	kr 170.920.000,-

Kjøper aksepterer og er innforstått med at borettslagets fellesgjeld blir høyere dersom andeler blir solgt til en høyere pris enn det som fremgår av prislisen vedlagt kontrakten og motsatt om prisene reduseres. Kjøpers kjøpesum og totalpris inklusive andel fellesgjeld vil forbli uendret.

2.4 Felleskostnader

Kjøper forplikter seg til, gjennom betaling av felleskostnader, å betjene boligens andel av fellesgjeld, samt andel av driftskostnader. Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels del av fellesgjelden til enhver tid. Felleskostnader for øvrig fordeles iht. vedtektene. Driftsutgifter er foreløpig stipulert og vil endelig fastsettes av styret etter overtagelse og er avhengig av servicegrad, det generelle kostnadsnivå på avgifter og tjenester. Månedlige felleskostnader på andel fellesgjeld vil være avhengig av den til enhver tid gjeldende rente og nedbetalingsplan.

Fordelingsnøkkel for fordeling av utgifter reguleres i borettslagets vedtekter og bygger i utgangspunktet på andelsbrøken. Kostnadene fordeles slik at 70 prosent av kostnadene fordeles etter størrelsen på leilighetene, mens 30 prosent av kostnadene fordeles likt.

Driftskostnader dekker blant annet:

- Kommunale avgifter
- Strøm og oppvarming i fellesarealer
- Snøbrøyting
- Gressklipping
- Trappevask
- Innvendig og utvendig vedlikehold av fellesarealer
- Forretningsførerhonorar
- Revisjon
- Forsikring av bygninger
- Vaktmestertjeneste

Kostnad til TV/internett er stipulert med Kr. 299,- pr. mnd.

Kostnader for oppvarming og varmtvann som er stipulert til akonto vann kr 300,- og kr. 10,- pr. kvm BRA/mnd.

Strøm til el-bil stipuleres til ca. kr 250,- akonto pr måned for de som har ladestasjon for el-bil.

Driftskostnadene for disponering av parkeringsplass er stipulert til ca. Kr. 250,- pr måned pr. parkeringsplass og betales av de som disponerer plasser i anlegget. Dersom det ligger boder i garasjeanlegget og det er organisert som anleggseiendom o.l. vil borettslaget eller den enkelte bruker måtte være med å dekke kostnader ved driften av anleggseiendommen. Dette gjelder også om borettslaget disponerer sykkelparkeringer i denne eiendommen. Kjøper forplikter seg til å respektere den organiseringen og kostnadsfordelingen som Selger anser hensiktsmessig.

Endelig budsjett fastsettes på borettslagets generalforsamling. Det tas forbehold om endringer i stipulerte fellesutgifter, da dette er basert på erfaringstall og budsjett fra forretningsfører.

Kjøper er kjent med at Borettslaget i medhold av borettslagsloven § 5-20 har legalpant i andelen som sikkerhet for oppfyllelse av felleskostnader og andre krav som springer ut av borettslagsforholdet.

3. FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- at alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger
- at tilstrekkelig forhåndssalg er oppnådd. Det betyr at det blir solgt boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og minst 50 % av antall boliger. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- at for Selger tilfredsstillende finansiering for prosjektet foreligger
- at Selgers ledende organer beslutter igangsetting

Senest 14 dager etter at ovennevnte forbehold er avklart, vil Kjøper motta skriftlig melding om hvorvidt utbyggingsarbeidene blir igangsatt. Dersom utbygging er besluttet igangsatt, vil meldingen til Kjøper også inneholde opplysninger om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder.

Selgers frist for å avklare forbeholdene er 01.05.2021.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen denne fristen, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, 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.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt. Selger skal uten ugrunnet opphold gi kjøper skriftlig melding om når forbehold er bortfalt/rafalt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

4. OPPGJØR OG GARANTIER

4.1 Oppgjør

Alle innbetalinger skjer til DNB Eiendom AS, avd. Eiendomsoppgjør, heretter kalt megler, klientkonto nr. 1506 38 50494, KID: 91220500820.

Oppgjøret foretas av DNB Eiendom, Seksjon Eiendomsoppgjør, 0021 Oslo, faks nr 22 00 88 64. Alle opplysninger og dokumenter vedrørende handelen vil bli oversendt til Seksjon Eiendomsoppgjør. Kvittering kan mailles til innbetalinger@dnbeiendom.no merket med oppdragsnummer 912205008 i mailens emnefelt. Husk i tilfelle å sladde personopplysninger, men de siste 5 siffer i kontonummeret må fremgå.

Kjøpesummen og omkostningene regnes ikke som rettidig betalt før den er innkommet/valutert på meglers klientkonto. For den del av kjøpesummen som ikke måtte være innbetalt til megleren i rett tid, enten dette er som følge av forsinket oppgjør fra kjøperens finansieringskilder eller av andre grunner, svarer Kjøperen for den til enhver tid gjeldende rente, jf. forsinkelsesrentelovens bestemmelser. Denne bestemmelse gir ikke Kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i pkt. 2.

Forsinket betaling med mer en 6 uker fra garantistillelse og signert kontrakt, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg. Forsinket betaling av sluttoppgjør med mer enn 30 dager, har selger rett til å heve kjøpet og foreta deknings salg.

Selgeren kan nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer. Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøper, og kan avvise en kjøper som ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet.

Mislighold skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

Selgeren har ved slikt vesentlig mislighold fra Kjøper som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom deknings salg.

Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet med leiligheten selv om Selger ikke hever kontrakten. Selger tar forbehold om heving ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt leiligheten og/eller andelen tilhørende leiligheten.

Kjøper har jf. bustadoppføringslovas § 49, 2. ledd deponeringsrett for omtvistet beløp, og kan etter § 49, 1. ledd ved deponering likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Selger kan etter forsinkelsesrenteloven kreve forsinkelsesrente av Kjøperen for beløp som er uberettiget /for mye deponert.

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. §54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvarer med buofl. §52 og §53. Det vil si kjøper bærer all risiko ved avbestilling. Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet.

Selger kan ikke disponere over delinnbetalingen før det har blitt stilt bankgaranti til kjøper jf. bustadoppføringslova § 47. Kjøper kan kreve at Megler dokumenterer at slik sikkerhet er stilt før beløpet utbetales. Dersom slik bankgaranti ikke blir stilt, skal delinnbetaling(er) bli stående på meglers klientkonto inntil skjøtet er tinglyst og sluttoppgjør finner sted. Renter opptjent på klientkonto tilfaller kjøper frem til garanti jf. § 47 er stilt, eller skjøtet er tinglyst, forutsatt at de overstiger 1/2 R.

Kjøper og selger samtykker til at sluttoppgjør kan foretas før skjøte er tinglyst mot fremlagt § 47 garanti tilsvarende hele kjøpesummen. (Forutsetter at kjøpers bank samtykker).

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt boligen og/eller er registrert som eier i grunnboken.

4.2 Garanti

Selger skal stille garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 straks etter avtaleinngåelse.

For krav som kjøperen fremsetter mot Selgeren før overtagelsen, skal garantien utgjøre 3 % av avtalt kjøpesum. For krav som fremsettes senere, skal garantien utgjøre 5 % av avtalt kjøpesum. Bankgarantien skal gjelde frem til 5 år etter overtagelsen av eiendommen.

Dersom forskuddsbetaling kreves, er Selger pliktig til å stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47 ved utbetaling.

5. OVERTAGELSE

5.1 Overtagelsestidspunkt

Selger planlegger å ferdigstille boligen i 1. kvartal 2022. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og det utløser ikke krav på dagmulkt. Selger har tatt forbehold for gjennomføring av kontrakten, og byggearbeidene blir ikke igangsatt før forbeholdene er frafalt se pkt. 3 «Forbehold». Dersom selger frafaller forbeholdene, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtagelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at Selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtagelsesperioden.

Selger skal senest 8 uker før ferdigstilling av boligen gi kjøper skriftlig melding om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor overtakelsesperioden. Overtakelsesperioden og overtakelsesdatoen er forpliktende og dagmulktbelagte frister.

Selger har likevel rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller dersom vilkårene nevnt i bustadoppføringsloven §11 er oppfylt.

Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til overtakelse. Ved forsinket overtakelse etter endelig varslet overtakelse, har kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen.

Dersom selger er forsinket iht. bustadoppføringslova § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Dersom det i byggetiden skulle inntreffe streik, lockout eller gjøre seg gjeldende andre forhold som selger ikke er herre over, kan Kjøper ikke av den grunn kreve dagmulkt eller erstatning, heve eller påberope seg gunstigere betalingsbetingelser.

Kontraktenes frister gjelder med følgende forbehold:

Påvirkes utførelsen av arbeid under kontrakten av corona-viruset eller tiltak iverksatt i forbindelse med dette, gir dette rett til forlengelse av alle frister i kontrakten, herunder frist for ferdigstilling av arbeidet. Dette gjelder både ved sykdom, karantene og/eller tiltak/begrensning innført eller anbefalt av offentlig myndighet. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes. Fristene justeres automatisk.

En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagelsesforretning vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggearbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstilling av de øvrige leiligheter, fellesarealer, tekniske installasjoner og øvrige byggetrinn.

Boligene skal leveres i byggrengjort stand, og ferdigstilte fellesarealer i ryddet stand.

Ferdigbefaring av felles- og uteareal skal gjennomføres av selger og borettslagets styre, og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette. Slik ferdigbefaring kan også bli gjennomført av beboervalgte representanter om det ikke er valgt et beboeroppnevnt styret på den tid. Avhengig av årstiden vil ferdigstilling av utomhusarealene kunne bli utført etter overtakelse av boligene. Overtakelse kan ikke nektes av kjøper selv om utomhusarealer ikke er ferdigstilt.

5.2 Fullt oppgjør

Før overtagelse må fullt oppgjør være innbetalt, idet Kjøper ikke har rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger, eventuelle renter og tilleggs- og/eller endringsarbeider er betalt. Før boligen overleveres Kjøper, vil Selger kontakte Megler for å få bekreftet at fullt oppgjør er innbetalt.

5.3 Risikoovergang m.v.

Fra og med overtagelsen, svarer Kjøper for andelens utgifter, herunder felleskostnader til borettslaget, strøm, oppvarming m.v.

Risikoen for boligen går over til Kjøper fra overtagelse. Overtar Kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt da han kunne ha overtatt boligen.

I den grad pantelånet til Borettslaget ikke er konvertert ved overtagelsen, vil Borettslaget være forpliktet til å betale rentekostnaden for borettslagets fellesgjeld frem til konverteringstidspunktet. Denne kostnad blir innkalkulert i felleskostnadene.

5.4 Retting av mangler

Selger forplikter seg til å rette eventuelle mangler i samsvar med protokoll fra overtagelsesforretningen, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Dersom retting vil føre til kostnader eller ulemper som ikke står i rimelig forhold til det Kjøper oppnår ved rettingen, kan retting ikke kreves. Kjøper kan da i stedet kreve prisavslag svarende til den verdireduksjon mangelen medfører. Kjøper må til enhver tid gi selger mulighet for utbedring.

Dersom selger etter 14 dagers skriftlig varsel hindres i å utføre utbedringsarbeidene innen normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30) mister Kjøper retten til utbedring. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes.

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.

5.5 Reklamasjon etter overtagelse

Dersom Kjøper etter overtagelsen oppdager og vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel, må han eller hun gi Selger varsel om at mangelen vil bli påberopt innen rimelig tid etter at Kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen, if. bufl. § 30. Selger kan gi anvisning til at mangler kan meldes gjennom en elektronisk kanal.

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

Mangelen kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtagelse, med mindre selgeren eller noen han har ansvaret for har opptrådt grovt uaktsomt, eller for øvrig i strid med redelighet og god tro.

5.6 Ett års-befaring

Selgeren forplikter seg til ca ett år etter overlevering å innkalle til en felles ett års-befaring av eiendommen. Selgeren hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av eiendommen, eller skader som kjøperen selv har påført denne. Selgeren er ikke forpliktet til å foreta reparasjoner som er å anse som ordinært vedlikehold.

Dette punkt 5.6 begrenser ikke Selgers rett til å påberope for sen reklamasjon iht. punkt 5.5.

6 BEBYGGELSE/UTFØRELSE, ENDRINGER OG REKLAMASJONER

6.1 Utførelsen av arbeidet

Arbeidet skal utføres etter god håndverksmessig standard i samsvar med den bygningsbeskrivelse som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv som følger prospektet. Ved overtakelse skal boligen leveres fra Selger i byggerengjort stand.

I nye bygg vil det normalt oppstå svinnriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørring av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard, jfr. pkt. 6.7.

6.2 Mangler

Kjøpers rettigheter ved eventuelle mangler reguleres av bustadoppføringsloven kap. IV.

Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved eiendommen, må han reklamere skriftlig overfor selgeren innen rimelig tid etter at han har oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra overtakelsen, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjon er fremsatt og akseptert. Utbedring skjer vederlagsfritt for kjøperen.

Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Selgers ansvar for mangler som er oppstått og/eller reklamert, varer ikke ut over det tidsrom som fremgår av ufravikelig lovgivning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil og mangler ikke omfatter:

- a. Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig endring og krymping av materialer.
- b. Arbeider som ville ha vært unngått ved Kjøpers vanlige vedlikehold.
- c. Mangler som oppstår som følge av manglende vedlikehold, uforsvarlig og/eller feilaktig bruk av eiendommen med utstyr.
- d. Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelsen som ikke Selger kan lastes / eller ha ansvaret for etter overtagelsen.

6.3 Endringer

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav: De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift av 2017.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Endringene skal ikke redusere byggets eller boligens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjusteringer fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Disse vil også inneholde detaljer – eksempelvis beplantning, innredning, møbler som ikke vil inngå i den ferdige leveransen. Disse er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side. Tegningene i prospektet er nedfotografert, og må ikke benyttes som grunnlag for beregninger og bestillinger ettersom avvik kan forekomme.

Innvendige rørføringer, sjakter, nedforinger, innkassinger, elektroinstallasjoner, søyler og dragere fremkommer ikke på plantegninger og illustrasjoner, men vil forekomme i den enkelte leilighet og gir ikke grunnlag for prisavslagskrav. Inndeling og plassering av vinduer/terrassedør, plassering av balkonger kan avvike fra de generelle planene, som følge av blant annet den arkitektoniske utformingen av bygget, og branntekniske krav. Endelig utforming av tekniske installasjoner må avvarte til detaljprosjekteringen og det kan derfor forekomme endringer. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter.

Fradeling, sammenslåing og etablering/registrering av eiendommen som planlegges å tilhøre borettslaget, kan ta tid som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen.

Selger forbeholder seg retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene, innvendige og utvendige fellesarealer, samt organisering og fordeling av boder/garasjeplasser. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller tilpasninger i forhold til tekniske løsninger. Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av disse, herunder å selge f.eks. ekstra bod og parkeringsplasser til enkelte andelseiere.

Kjøper kan ikke kreve endringer/tilleggsarbeider eller selv foreta slike uten at partene inngår skriftlig tilleggsavtale om dette. I denne avtalen skal det også bestemmes hvilket vederlag som skal betales for endringene/tilleggsarbeidet.

6.4 Salgsprospekt

Det tas forbehold om mindre endringer i forhold til Salgsprospektet med hensyn til materialvalg og fargevalg, herunder bl.a. mindre endringer av fasader, planløsninger, utomhusanlegg og fellesareal. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produkts kvalitet.

6.5 Samsvar med forskrifter og offentlige pålegg

Selger garanterer at de bygningsmessige arbeidene vil bli utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Selger garanterer videre at det ved overtagelse ikke vil foreligge pålegg fra offentlige myndigheter overfor Kjøperen eller Borettslaget som ikke er utført eller betalt og at det ikke er utført arbeid hvorav det vil oppstå refusjonskrav mot Kjøperen eller Borettslaget.

6.6 Tilleggsarbeid og bestillinger

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 Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles.

Tilvalgene tilbys av Peab AS eller et annet selskap oppnevnt av Selger. Det utarbeides en tilvalg-/endringsmeny som angir aktuelle muligheter for endringer og tilleggsarbeider.

For endringer eller tilleggsarbeider som ikke utgjør en del av prosjektets standardiserte tilvalg, får kjøper ett skriftlig tilbud som klargjør de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Kjøper har i slike tilfeller ikke rett til endringer og tilvalg som ikke står i forhold til prosjektets standard leveranse. Myndighetskrav kan begrense muligheten for endringer på planløsningen. Endringer som kan gå ut over prosjektets totale fremdrift kan ikke imøtekommes.

Kjøper kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre kontraktssummen med mer enn 15 % jfr. bustadoppføringslova § 9.

7. BORETTSLAGET

7.1 Generelt

Borettslaget stiftes av Selger med ca. 84 andeler, tilsvarende antall boliger i Borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokument og vedtekter for Borettslaget. Utkast til vedtekter for borettslaget samt garasjeanlegget vedlagt kontraktsvedlegget.

Det er inngått forretningsføreravtale med USBL for de første 3 driftsår.

7.2 Overføring av andelen

Andelen i Borettslaget overføres fra Selger til Kjøper ved overtagelse av andelen, om selger ikke velger å overføre boretten iht. punkt 7.3. Megler besørger tinglysing av hjemmeloverføring.

Andelen overdras fri for uvedkommende heftelser som ikke overtas av Kjøper i henhold til denne Kontrakten. Kjøper overtar således andel av fellesgjeld uten tillegg eller fradrag i kjøpesummen. Borettslaget har pant i hver andel foran alle andre heftelser jfr. borettslagslovens § 5-20.

Kjøper og selger gir herved megler fullmakt til å føre inn korrekt eiendomsbetegnelse i hjemmelsdokument samt parkeringsplass før dette sendes inn for tinglysing. Videre gis megler fullmakt til å legge inn eller justere på dokumentavgiftsgrunnlaget.

Eventuell forsinkelse med overføringen og oppgjøret på grunn av forsinket innbetaling er Kjøpers risiko og ansvar.

All tinglysing av dokumenter på andelen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses, må overleveres megleren i undertegnet stand i god tid før overtagelse.

Kjøper er kjent med at borettslagsloven og Borettslagets vedtekter (utkast vedlagt som bilag 4) begrenser hvem som kan være andelseiere i Borettslaget.

7.3 Borett i byggeperioden

Selger har rett til å tinglyse boretter ved overtagelsen iht. brl. § 2-13. En borett gir kjøper full råderett over leiligheten og andelen, bortsett fra at kjøper ikke har stemmerett på borettslagets generalforsamling før andelen er overført. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første borett i borettslaget er overtatt. Dersom kjøper selger boligen før andelen er overført, er kjøper innforstått med at fullt oppgjør ikke kan påregnes før andelen er overført.

7.4 Borettslagets eiendom

Kjøper er kjent med og aksepterer de heftelser som fremgår av vedlagte pantattest.

Grunnboksutskriften viser pt. følgende tinglyste servitutter:

- Dok. Nr. 171 Tinglyst 14.01.1953 Bestemmelse om gjerde.
- Dok. Nr. 3431 Tinglyst 23.09.1967 Rettigheter iflg. Skjøte.
- Dok. Nr. 7481 Tinglyst 07.11.1977 Skjønn.
- Dok. Nr. 5136 Tinglyst 25.07.1979 Erklæring/Avtale.

Servitutter som ikke slettes følger eiendommen. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter som erklæringer/avtaler som kan få betydning for denne eiendommen.

Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere servitutter/heftelser. Slike servitutter/heftelser kan være erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk/vann og avløp/veiadkomst m.v. fra kommune, naboeiendommer og/eller ulike leverandører. I tillegg må kjøper akseptere at Selger tinglyser bestemmelser vedrørende borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.

I forbindelse med utbygging og salg av bruksenheter, vil selger tinglyse heftelser på eiendommen, men borettslaget vil overtas fri for panteheftelser med unntak av lovpålagt og utinglyst legalpanterett til borettslaget samt fellesgjeld til borettslaget og sikringsobligasjonen som sikkerhet for innskuddet..

8. TOMT OG UTOMHUSAREALER

8.1 Tomten

Tomten leveres med opparbeidede utomhusarealer med beplantning. iht. midlertidig vedlagte utenomhusplan.

8.2 Selgers rett til endringer

Selger tar forbehold om endringer av utforming av utomhusarealer og fellesanlegg. Slike endringer er ikke å anses som mangler. Endringene skal dog ikke forringe produktets kvalitet eller standard.

8.3 Ferdigstillelse/overtakelse

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse så snart som mulig etter at bebyggelsen er ferdig utbygget.

Inntil hele byggeprosjektet er ferdigstillet, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner og utstyr, eventuelle brakker m.v. samt ha stående skilt på den solgte eiendom. Eventuelle skader som dette måtte påføre eiendommen, skal Selger snarest utbedre.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider kan megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt borettslagets styre, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige andelseierne, fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene. Så snart selger har ferdigstilt gjenstående arbeider på utomhusarealene, vil styret bli innkalt til en kontrollbefaring. Det skal føres protokoll fra befaringen som signeres på stedet, og hvor eventuelle gjenstående og/eller mangelfullt utført arbeide skal noteres. Når begge parter er overens om at gjenstående arbeider er ferdigstilt, så skal eventuelt tilbakeholdt beløp frigis.

9. PARKERING OG BODER

Hver andelseier disponerer en sportsbod. Enkelte har garasje plass inkludert i prisen.

Selger planlegger å skille ut garasjeanlegget som egen underjordisk eiendom. Bodarealene og enkelte tekniske rom kan også bli del av denne eiendommen. Garasjeanlegget kan bli utvidet ved senere utbygging av tomtene tilhørende selger. Kjøper vil ikke få tinglyst rett til parkeringsplass før hele garasjekjelleren er opprettet som anleggseiendom. Dette vil ikke kunne skje før det er søkt om igangsettingstillatelse for hele kjelleren og slik søknad vil ikke sendes inn før det er solgt tilstrekkelig i det totale prosjektet.

Bruksretten til parkeringsplassen kan kun selges sammen med boligen med mindre borettslaget bestemmer annet. Det vil fremgå av garasjeanleggets vedtekter, hvilken biloppstillingsplass som disponeres av den enkelte andelseier. Vedtektene vil videre inneholde bestemmelser om fordeling/betaling av felleskostnader, om bruk mv. Selger forbeholder seg retten til å organisere garasjeanlegget med enten borettslaget som eier av deler av garasjeanlegget, hver enkelt andelseier eller at garasjeanlegget seksjoneres i flere deler mv.

Borettslaget vil være ansvarlig for kostnader ved drift og vedlikehold av boder i garasjekjelleren. Denne kostnaden inngår i borettslagets felleskostnader. Kostnadene for parkeringen vil kunne bli krevd inn sammen med borettslagets felleskostnader. Selger forbeholder seg retten til å eie/leie ut garasjeplasser, selge til beboere i Tunkvartalet eller tredjeparter.

10. FORSIKRING

Eiendommen holdes forsikret av Selger i byggetiden, og frem til Borettslaget har etablert egen forsikring. Kostnader med forsikring går over på Borettslaget fra overtagelse. Forsikringen betjenes via felleskostnadene i laget.

Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring fra overtagelsesdato.

11. SÆRSKILTE FORHOLD

11.1 Trinnvis utbygging

Kjøper er kjent med at eiendommen oppføres som en del av flere byggetrinn. Dette medfører at samtlige fellesarealer ikke vil være ferdig samtidig med ferdigstillelse og overtagelse av boligene i Borettslaget. Fellesarealene vil bli endelig ferdigstilt sammen med øvrige byggetrinn. Kjøper gjøres oppmerksom på at utbygging av øvrige byggetrinn vil kunne medføre noe støy og støv i området i perioden etter overtagelse.

Kjøper er inneforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av prosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.

11.2 Kontantdel/innskudd

Selger vil når som helst ha rett til å kunne justere kontantdelene/innskuddene for de usolgte andeler i Borettslaget både opp og ned, uten at slik prisjustering påvirker kontaktandel/innskuddet etter denne kontrakten, jf. punkt 2.1.

11.3 Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld. Dette gjør at man kan innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i tillegg til egenkapitaldelen. De nærmere vilkårene for ordningen fremkommer av IN-avtalen. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert tilsvarende reduksjonen i kapitalkostnadene for den innfridde del av andel fellesgjeld. Nedbetaling av andel fellesgjeld kan p.t. gjøres 2 ganger i året etter innflytting, med minimum kr 100 000 per innbetaling. Ved den enkelte andelseiers benyttelse av IN-ordning påløper det et gebyr. Ordningen er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. Det presiseres at nedbetalt andel fellesgjeld ikke kan reverseres.

11.4 Transport av kontrakt

Kontrakten kan ikke påregnes å bli godkjent transportert og gjelder individuelt for hver kjøper.

Dersom Kjøper ønsker å endre navn på hjemmelshaver til andelen internt i familien, så påløper det et gebyr kr 15.000,- til selger. Ved videresalg eller dersom Boligen tillates transportert til personer utenfor familien med dertil endring av kjøper, påløper det et gebyr til selger stort kr. 80.000,-.

11.5 Øvrige forbehold

- Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører borettslaget spesielt ved deling av tomten for etablering av flere borettslag/boligselskaper, naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet samt endre antall borettslag/boligselskaper utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad, salgstrinn eller hva selger anser som hensiktsmessig.
- Det tas forbehold om eventuelle endringer av de oppgitte leilighetsnumrene og angivelser av tilleggsareal samt boligens endelige adresse. Fordi utbygger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar utbygger forbehold om endelig deling av eiendommene dersom dette blir nødvendig av organisasjonsmessige hensyn. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og arealoverføringer. Selger tar forbehold om antall andeler i borettslaget herunder sammenslåing eller oppdeling av usolgte boliger.
- Er det motsetninger mellom prospekttegninger og beskrivelser, gjelder beskrivelser foran tegninger. Det tas forbehold om justeringer og endringer av fasader og utomhusplanen. Det vises ellers til opplyste forbehold i prospekt.

12. FORMALITETER

12.1 Bilag

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

1)	Salgsprospekt fra mai 2020 med leveransebeskrivelse
2)	Utkast budsjett for borettslagets første driftsår.
3)	Utkast til vedtekter for borettslaget, anleggseiendom (garasje og boder)
4)	Pantattest
5)	Reguleringskart med bestemmelser
6)	Bustadoppføringslova

Boligen er solgt med de betingelser som fremgår av denne kontrakt, leveransebeskrivelse, tegninger og prospekt. Det gjøres oppmerksom på at prospektet, foreløpig landskapsplan, fasade-, snitt- og plantegninger er utarbeidet før detaljprosjekteringen er gjennomført, slik at det kan være avvik på illustrasjonsmaterieill og plantegninger i forhold til endelig leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom kontraktsdokumentene, vil nyere opplysninger/ bestemmelser alltid gå foran eldre, og dokumentene vil ha prioritet som beskrevet i punkt 12.1. Kontrakten er ufullstendig uten Bilag 1-6.

12.2 Tvister

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av denne Kontrakten eller gjennomføringen av denne handelen, skal partene søke å løse den oppståtte konflikten i minnelighet. En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

12.3 Signatur

Denne kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav Kjøper, Selger og Megler får hvert sitt.

Sted, dato

Sted, dato

Som selger:

Som kjøper:

Tunveien Eiendom AS v/Inger Kirkestuen Foss
ihht firmaattest og fullmakt