

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON Inr. <alpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Haslevangen Utvikling AS
Brobekkveien 103
0582 Oslo

Org nr: 933 406 474

Tlf: 21 64 53 20

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/l>
<loadcust 2><cvadr>
<czipc> <ccity /w>
<loadcust>

Fnr./Org.nr.
<bofid/l>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

heretter omtalt som "**Kjøper**",

I fellesskap omtalt som "Partene".

Partene har i dag inngått følgende avtale ("**Kjøpekontrakten**"):

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.
- 1.2 Selger er utbygger av boligprosjektet Haslevangen 14, gnr. 124 bnr. 202 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Haslevangen 14**"). Eiendommen vil bli seksjonert, og det vil bli opprettet et eierseksjonssameie.

Sameiet er planlagt med ca.136 boligseksjoner, samt to næringsseksjoner. Næringsseksjonene utgjør næringslokalet benyttet til kontor/servering/butikk eller annen tjenesteytelse, samt parkeringskjeller med boder. Borettslag vil bestå av 105 boenheter. Oppgang F og G består totalt av 31 eierseksjoner.
- 1.3 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 124 bnr. 202 er Selger, Haslevangen 14 Eiendom AS.
- 1.4 Adresse, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <alpha>, samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.
- 2.2 Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert ca. 62 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.1.9. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser
- 2.3 Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og garasjeplaner sikret ved tinglysing av ideell andel, eller anleggseiendom. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere/seksjonseiere.
- 2.4 Det er bli utarbeidet utkast vedtekter for sameiet, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1.6. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.
- 2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som **"Eiendommen"**.

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som **"Megler"**. Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.
- 3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

- 4.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av avtalen sammen med Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse og romskjema datert
- 4.1.2 Plantegning
- 4.1.3 Etasjeplaner datert
- 4.1.4 Fasade- og snitteplaner datert 23.02.2024 og 01.01.2025
- 4.1.5 Salgsoppgave datert
- 4.1.6 Foreløpige vedtekter for eierseksjonssameiet og garasjesameiet
- 4.1.7 Foreløpig utomhvsplan og takplan, datert 01.01.2025 og 04.06.2025
- 4.1.8 Budsjett for sameiet og eierseksjonssameiet.
- 4.1.9 Addendum til kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass
- 4.2 Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Dersom overnevnte regel ikke løser motstriden, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.
- 4.3 Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsportal og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning,

beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende utearealer vist på bilder/illustrasjoner.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

5.1 Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

5.1.1 Reguleringsbestemmelser S-5156 med kart vedtatt 19.10.2022.

5.1.2 Rammetillatelse datert 29.02.2024

5.1.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 124 bnr. 202, datert 29.01.2026

Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr>	Kr	<odoca>
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	Kr	545,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	545,-
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 545,-* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.3 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.4 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at sameiet har noe startkapital.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 Avtalt forskudd innbetales til Meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt eller senest innen 1 uke etter at garanti er stilt i medhold av buofl. § 12	Kr	<=<opric>*0,1>,-
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 virkedager før overtagelse	Kr	<=<opric>*0,9>,-

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i iht buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtagelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Alle innbetalinger anbefales betalt inn fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

- 7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.
- 7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.
- 7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID <okidb> i Danske Bank stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo
- 7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

8 MISLIGHOLD

- 8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.
- 8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.
- 8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.
- 8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdslovens § 13-2, 3. ledd (e).
- 8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova 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.

9 TINGLYSING

- 9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle

tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

- 9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges kjøtet når dette sendes for tinglysing.
- 9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondring og den påfølgende seksjoneringen av Haslevangen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearrondringen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.
- 10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringsslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.
- 10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.
- 10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.
- 10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Boligen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpant i hver seksjon jf. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 § 31.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr.124 bnr. 202 datert 14.10.2024 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

- 11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

- 11.3 Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådgighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Det vil ikke være mulig å gjøre tilvalg eller endring da det vil påvirke fremdriften i prosjektet.
- 12.2 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.
- 12.3 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Alle boligene i sameiet forventes ferdigstilt i løpet av Q4 2026/Q1 2027. Dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstilling av Boligen gi Kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato. Den endelige datoen er bindende.

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse. Selger har rett til forlengelse dersom vilkårene i buofl. § 11 er oppfylte.

Risikoen for Boligen går over på Kjøper når Kjøper har overtatt bruken av den. Dersom Kjøper ikke overtar på overtakelsesdato og årsaken ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunkt Boligen kunne vært overtatt.

- 13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.
- 13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.
- 13.4 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 dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

- 14.1 Ca. 3 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbeføring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.
- 15.2 Overlevering av fellesarealer kan skje etappevis. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. 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 seksjoner.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.
- 15.4 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, 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 deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.
- 15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.
- 15.7 Eiendommen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av prosjektet er ferdigstilt, har Selger og/eller samarbeidspartnere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre.
- 15.9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.
- 15.10 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 naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.
- 15.11 Selger tar forbehold om at skjeggkre/sølvkre kan forekomme i leiligheten og tar ikke ansvar for dette.
- 15.12 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er

utstedt.

16 REKLAMASJON

- 16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.
- 16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.
- 16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.
- 16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

- 17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 Kjøpekontrakten gjelder individuelt for Kjøper og Selger forutsetter at skjøtet tinglyses i Kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Transport av kjøpekontrakten før ferdigstilling av boligen skal godkjennes av selger, som kan nekte samtykke på fritt grunnlag. Selger kan stille betingelser for godkjenning av transport. Det anbefales at prosjektets megler benyttes også ved videresalg. Ved transport av kjøpekontrakten skal kjøper i tillegg betale et gebyr på kr. 35 000,- til selger for merarbeidet. Samme gebyr gjelder for videresalg for næringsdrivende. Denne summen kan trekkes av kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse.

Endring av eierskap fra kjøpers side etter budaksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- inkl. mva. til megler som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet

overtagelse og kan kun omfatte registrert samboer eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtakelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

- 18.2 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av sameiet. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.
- 18.3 Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

- 19.1 Selgers forbehold om igangsetting og gjennomføring av avtalen er hevet.
- 19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at Selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart 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 ferdigstillelse.
- 20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.
- 20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21 SAMEIET, BORETTSLAGET, FELLESKOSTNADER MM.

- 21.1 Eiendommen blir organisert som et eierseksjonssameie med ca. 138 seksjoner hvorav 136 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner (næring -og garasjeeksjon). Borettslaget er planlagt å bestå av 105 andeler, tilsvarende antall boliger i borettslaget og vil inngå i eierseksjonssameiet. Selger forbeholder seg retten til utforming av vedtekter eierseksjonssameiet. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for eierseksjonssameiet. Eiendommens øverste organ er boligsameiet og borettslagets styre vil representere andelseierne i boligsameiet.
- 21.2 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Det henvises til foreløpig budsjett for sameiet for forventet nivå på felleskostnader og forbruk av fjernvarme.
- 21.3 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.6. Disse vedtekter aksepterer av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til overtakelse, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen. Selger

innkaller til ekstraordinært årsmøte før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtagelse ikke er gjennomført.

- 21.4 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger inngå avtaler av en viss varighet på vegne av sameiet og engasjere bl.a. forretningsfører, mm.
- 21.5 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonslov § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.
- 21.6 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.7 For at borettslaget/sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslaget og sameiets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget og sameiet. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtagelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtagelse.
- 21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.6 utføres, skal det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 E-POSTKOMMUNIKASJON

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

23 TVISTER

- 23.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.
- 23.1 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper for tilsendt et signert eksemplar pr. E-post etter at begge parter har signert.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den

Selger:

For Haslevangen Utvikling AS v/
Anders Gregersen
Iht. fullmakt

Kjøper:

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>