

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet Inr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Haslevangen Utvikling AS
Brobekkveien 103
0582 Oslo

Org nr: 933 406 474

Kontaktperson: Kristin Mortensen, Mobil: 932 04 833 e-post: kristin@moro.no

som i det følgende benevnes "**Selger**"

Xxxxx xxxx

fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1 BAKGRUNN

- 1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med ideell andel tomt i utbyggingsprosjektet Haslevangen ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.
- 1.2 Selger står som utbygger av eiendommen med adresse Haslevangen 14, som på gnr. 124 bnr. 202 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.
- 1.3 Eiendommen er planlagt organisert som et borettslag innenfor et sameie. 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. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Haslevangen Borettslag ("**borettslaget**").

Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligheter og andeler i hhv borettslaget og sameiet, samt organisering av garasjeeksjon.
- 1.4 Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 124 bnr. 202 er Selger, Haslevangen 14 Eiendom AS. Selger vil besørge overdragelse av hjemmel til eiendommen (den del av eiendommen som borettslaget skal eie) til borettslaget.

2 EIENDOMMEN

- 2.1 Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr....., med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets leilighetsplan eller kjeller, i de tilfeller der kontraktstegningen reflekterer at leiligheten har BRA-e. For enkelte leiligheter med stor innvendig bod vil BRA-e være lik null og for disse medfølger det ikke sportsbod.

Andelens pålydende skal være kr. 5000,-.

- 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 garasjeplasser 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 I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i borettslagets besluttede organer.
- 2.5 Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget, 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.
- 2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**boligen**".

3 MEGLER

- 3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenens 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 Kjøpekontrakten.
- 4.1.1 Leveransebeskrivelse og romskjema datert 01.06.2026
 - 4.1.2 Plantegning
 - 4.1.3 Etasjeplaner datert 01.01.2025
 - 4.1.4 Fasade- og snittegninger datert 23.02.2024 og 01.01.2025
 - 4.1.5 Salgsoppgave datert 05.05.2025, rev 22.01.2026
 - 4.1.6 Foreløpige vedtekter for borettslaget, eierseksjonssameiet og garasjesameiet
 - 4.1.7 Foreløpig utomhssplan og takplan, datert 01.01.2025 og 04.06.2025
 - 4.1.8 Budsjett for borettslaget
 - 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.
- 4.4 Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger og kotehøyder. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av bjelker og søyler, av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten..
- 4.5 Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige utomhusplanen, herunder takplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten.
- 4.6 Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 4.7 Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

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 01.04.2025

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

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

- 6.1 Avtalt kjøpesum for boligen er kr ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.
- 6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	545,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	545,-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget*	Kr	ca. kr. 500 pr. kvm. BRA-i
Andelskapital	Kr	5 000,-
Etableringsgebyr	Kr	5 000,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av eiendommen (tomten) fra selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtagelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr.

500 pr. kvm. BRA-i. Det påløper ikke dokumentavgift ved overskjøting av boligen/andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 545,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr. Det vil være mulighet for E-tinglysing av panterettsdokument og skjøte forutsatt at kjøper har Bank ID og bank aksepterer dette. Gjeldende satser pt. er kr. 545,- per tinglyste dokument.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.3 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto i forbindelse med sluttoppgjøret. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. Det kan ikke påregnes muligheter for endringer utover muligheter i tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1,

6.5 Kjøper skal i tillegg forskuddsinnbetale 2 måneders felleskostnader til forretningsfører ved Overtakelse slik at borettslaget slik at dette har noe startkapital.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen og omkostninger 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	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 16.00, 3 dager før overtakelse	Kr	

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 overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Alle innbetalinger skal betales 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 x** 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 av boligen.
- 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 andelen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.
- 8.3 Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt 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 boligen før fullt oppgjør har funnet sted, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, 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 Hjemmeldokumentet blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco skjøte aksepteres ikke.
- 9.2 Etter overtakelse skal andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.
- 9.3 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiserings, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring 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.
- 9.4 Det er avtalt at selger i forbindelse med overtakelse av boligen kan velge å gi Kjøper grunnboksregistrert borettsrett til boligen i stedet for grunnboksregistrert hjemmel til andelen, jf. brl. § 2-13 2. ledd. Andelen skal overføres til kjøper senest to år etter at første bruksrett i borettslaget er overtatt.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

- 10.1 Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet 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/grunninvesteringslån 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 vederlaget frem til overtakelse, straks etter at evt forbehold i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget 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 boligen er overskjøtet til 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 hjemmelsoverføring har funnet sted.

11 HEFTELSE

- 11.1 Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd skal tinglyses som heftelser på eiendommen innen overtakelse.

Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn de som følger av punkt 10.

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 Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.
- 11.3 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.

Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i borettslaget vil kunne tinglyses på eiendommen.

- 11.4 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 rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

- 12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.
- 12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.
- 12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.
- 12.4 Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer, skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.
- 12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, høyder, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens 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.
- 12.6 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 boligen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

- 13.1 Alle boligene i borettslaget forventes ferdigstilt i løpet av første halvår 2027. For de enkelte blokkene estimeres følgende ferdigstillelse: A i 2. kvartal 2027, B og C i 1. eller 2. kvartal 2027, D og E i 1. kvartal 2027. Disse tidspunktene er foreløpige og ikke bindende, og utløser ikke dagmulkt.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse 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 boligen ikke er klar til overlevering til varslet overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 eller 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 boligen 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 forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

- 15.1 Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Gjenstående utomhusarbeider og mindre mangler som ikke hindrer den forutsatte bruk, gir ikke grunn til å nekte overtakelse. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.
- 15.2 Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt 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 andelene.
- 15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll. Kjøperen (representert ved styret hva gjelder fellesarealene) skal protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (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 boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.
- 15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen 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 Boligen overleveres i byggrensjort stand.
- 15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

- 15.9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens 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. Dersom det foreligger mangler der utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har å si for forbrukeren, kan det i stedet gi krav på prisavslag dersom mangelen innebærer en verdireduksjon.
- 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 og boligen. 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. 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 boligen, 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 og Selger er gitt en rimelig frist for utbedring. jf. buofl. § 32.
- 16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- a) Sprekkdannelse som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
 - b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.
- 16.5 Eventuelle mangelsutbedringer og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av boligen 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 overtakelse, 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. 16.4.
- 17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

- 18.1 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.

Eventuell endring av eierskap eller navneendring fra kjøpers side etter bud/aksept krever selgers forutgående samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. I den forbindelse vil det påløpe et honorar på kr. 25 000,- 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 personer som allerede er registrert som kjøpere, eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon.

- 18.2 Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.
- 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 Byggestart er vedtatt og det tas ingen forbehold ift gjennomføring av prosjektet.
- 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.
- Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, Eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.
- 19.3 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 borettslaget. 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.
- 19.4 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

- 20.1 Eiendommen og boligen 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 borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstilling.
- 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 **Eien**dommen blir organisert som et eierseksjonssameie med ca. 138 seksjoner hvorav 136 boligseksjoner samt 2 næringsseksjoner (Næring og garasje-seksjon). 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 stiftelsesdokumentene og vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget og eierseksjonssameiet. Eiendommens øverste organ er boligsameiet og borettslagets styre vil representere andelseierne i boligsameiet.
- 21.2 Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for borettslaget og eierseksjonssameiet består blant annet av drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser sameiet/borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget/eierseksjonssameiet, osv.
- 21.3 Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er Kjøper kjent med at det kan påløpe forsinkelsesrenter som må innbetales før overtakelse.
- 21.4 Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget/sameiet samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier/seksjonseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel/seksjon. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier/seksjonseier, utenom felleskostnadene. Eventuell eiendomsskatt på næringslokalene i fellesarealene vil dekkes som felleskostnader etter borettslagets fordelingsnøkkel.
- 21.5 For borettslaget/sameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1.6. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene/seksjonene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).
- 21.6 For at borettslaget/sameiet skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget og sameiet. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.
- 21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstilling av disse arbeider skal også protokolleres.
- 21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.7 utføres, skal det 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 ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

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

23 TVISTER

- 24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter,

mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

- 24.2 Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

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 og i boligportalen.

Denne kontrakten vil bli e-signert.

Oslo, den

Selger:

Kjøper:

For Haslevangen Utvikling AS
v/Kristin Mortensen iht. firmaattest
og fullmakt