



PRIVATMEGLEREN

Kjøpekontrakt

Bolig under oppføring

(selveier/eierseksjon)

Gamle Drammensvei 48

Megler: Solli & Partnere AS Foretaksregisteret orgnr. 888622152MVA
Type oppdrag: 04.Salg eiendom-prosjektert (normalt buoppflov)
Eierform: Eierseksjon / Eiet tomt
Oppdragsnr: 18-17-9010/ 18-18-____
Omsetningsnr: _____

KJØPEKONTRAKT

Om rett til selveiet bolig under oppføring

Kontrakten gjelder avtale om bolig under oppføring, og hvor avtalen også omfatter rett til grunn. Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova («buofl.») av 13. juni nr. 43 1997, dersom kjøper er forbruker etter buofl. § 2. Dersom kjøper ikke anses som forbruker etter buofl. § 2 utfylles avtalen av lov om avhending av fast eiendom («avhl.»).

Mellom

Gamle Drammens vei 48 ANS
c/o Andenæs Eiendom AS
Postboks 114
1300 SANDVIKA

orgnr. 953935252

heretter kalt selgeren, og

XX
YY

XX.XX.XXX
YY.YY.YYY

heretter kalt kjøperen, er i dag inngått følgende avtale

§ 1

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

Type eiendom	Selveierleilighet i eierseksjonssameie
Matrikkel	Gnr. 14 Bnr. _30 og Snr___ i Bærum kommune
Eierform tomt	Eiet felles tomt

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt, tilvalg mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

- Salgsoppgave
- Tilvalgsoversikt
- Generell leveransebeskrivelse
- Planskisser
- Reguleringskart
- Areal bekreftelse
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Utomhusplan

Alle de nevnte dokumenter er vedlagt avtalen, og inngår som en del av avtalen.

Prosjektet

Prosjektet er planlagt med 30 boligseksjoner, og flere næringsseksjoner. Endelig antall seksjoner kan endres, dersom selger anser dette hensiktsmessig.

Hjemmelshaver til eiendommen er Gamle Drammens vei 48 ANS org.nr. 953935252

Sportsbod

Med seksjonen følger eksklusiv rett til bruk av 5 m² sportsbod i kjeller av bygget.

Parkering

Med seksjonen følger eksklusiv rett til bruk av 1 biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller plan U1 eller U2.

Selger forbeholder seg retten til å fordele og organisere boder og parkering på den måte som anses mest hensiktsmessig, for eksempel som en del av sameiets fellesarealer med dertil tilhørende bruksretter, eller som særskilt tilleggsareal til den enkelte seksjon eller næringsseksjon (egen matrikkel).

§ 2 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøper må betale kjøpesum og omkostninger uoppfordret til meglers klientkonto forut for overtakelse. Under følger en total oppstilling av kjøpers betalingsforpliktelse:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Avtalt kjøpesum	X XXX XXX,-
Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)	YY YY,00,-
Tingl.gebyrer obligasjon og skjøte	1 252 ,-
Seksjoneringsgebyr	5000,00,-
Totalt kr.	YY ,-
Kjøpesum og omkostninger	X XXX XXX

Endringer og tilvalg besluttet etter kontraktsinngåelse avklares og avtales direkte mellom kjøper og utførende entreprenør, se salgsoppgave. Også betaling av alle endringer og alle tilvalg skal være foretatt forut for overtakelse. Endringer og tilvalg faktureres direkte av utførende entreprenør.

Hertil kommer tinglysingsgebyr og attestgebyr (med satser som i oppstillingen over) for hvert pantedokument kjøper ytterligere må la tinglyse i forbindelse med etablering av lån. Omkostningen forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer. Fullt oppgjør må være disponibelt på meglers klientkonto før overtagelse.

Innbetalingsplan	Beløp
10% delinnbetaling ved stilt §12 garanti	XXX XXX
Innbetaling innen overtagelse	X XXX XXX

§ 3 OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler eller oppgjørsforetak og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjør mellom partene foretas av:

Solli & Partnere AS
Askerveien 50
1384 Asker.
Tlf 40 00 23 32
E-postadresse: asker@privatmegleren.no

Evt. bruk av eksternt oppgjørsforetak endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Avtalte forskudd, restkjøpesum, omkostninger og evt. forsinkelsesrenter skal i sin helhet overføres eiendomsmeblers klientkonto nr **62150584715**, og merkes med **KID-kode**

Hvis forskudd eller depositum innbetales i ligningsåret før sluttoppgjør, skal kjøper oppgi beløpet som formue i skattemeldingen.

Dersom beløpet ikke kommer samlet overført fra en, norsk bank på vegne av kjøper, forutsettes det at kjøper avklarer forholdet skriftlig med megler i god tid før oppgjør.

Sign kjøpere

Sign selgere

Kjøper har ingen plikt til å innbetale noen del av kjøpesummen før selger har stilt garanti etter buofl. § 12, og evt. forskuddsgaranti etter buofl. § 47, bortsett fra i saker hvor utbygger har tatt forbehold om igangsettingstillatelse, åpning av byggelån eller salg av et bestemt antall enheter. I disse tilfellene er det tilstrekkelig at det er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Den del av kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse vil bli innsatt på meglers klientkonto. Depositum går over til å være forskudd som kan utbetales selger mot at selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47. Dersom selvskyldnergaranti ikke etableres vil oppgjør med selger først finne sted etter at kjøper har fått tinglyst

Selger samtykker i at megler, så snart forskuddsbeløpet er underlagt selgers instruksjonsrett, kan trekke sitt tilgodehavende etter oppdragsavtalen.

Innbetalt forskudd tjener som sikkerhet for kjøpers oppfyllelse av kjøpers kontraktsforpliktelser, og skal ikke overføres til selger forut for oppgjør. Kjøper godskrives renter på innbetalt forskudd. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).

Kjøpesummen regnes ikke som betalt før denne er godskrevet (valutert) meglerforetakets klientkonto. For å sikre kontraktsmessig oppgjør skal endelig oppgjør (restsaldo etter betaling av forskudd) innbetales til klientkonto senest en uke før overtagelse. Også dokumentasjon for innbetaling av det fulle vederlag til utførende entreprenør for endringer og tilvalg skal oversendes megler innen en uke før overtakelse.

Dersom kjøpet skal finansieres ved lån med pant i eiendommen, skal pantedokument(er) i tinglysingsklar stand være mottatt av meglerforetaket eller oppgjørsforetaket i god tid før overtagelse.

Kjøper må svare forsinkelsesrente av hele kjøpesummen ved forsinket innbetaling. Forsinket betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for beløp som forfaller ved overtakelsen, har selger rett til å heve handelen og foreta dekningsalg av boligen for kjøpers regning og risiko.

Dersom kjøper påberoper seg mangler ved overtagelse, skal det omtvistede beløp likevel betales til klientkonto (eller til sperret konto iht. buofl. «§ 49 Deponering av omtvistede vederlag») innen fastsatt frist for at overtagelse skal kunne gjennomføres. Innbetalt beløp kan deretter, og for kjøpers risiko, holdes tilbake på meklerkonto / sperret konto, til sikkerhet for utbedring av feil eller mangler / krav kjøper mener å ha mot selger. Megler kan ikke foreta utbetaling før det er bekreftet skriftlig mellom partene, eller etter rettskraftig dom.

Oppgjør og utbetaling til selger gjennomføres ikke før hjemmel til eiendommen er tinglyst på kjøper, jf. buofl. § 46, 1. ledd, og avtalte forbehold er oppfylt. Utbetaling til selger kan likevel gjennomføres ved tidspunkt for overtagelse, dersom selger har stilt forskuddsgaranti iht. buofl. § 47 for hele kjøpesummen.

Det tar vanligvis 10 virkedager fra overtakelsesprotokoll er mottatt hos megler til oppgjør og utbetaling til selger kan gjennomføres. Eventuelle transaksjonsdager banker imellom kommer i tillegg. Rundt enkelte datoer og på sommeren kan det ta opptil 20 virkedager før oppgjør overfor selger foretas. Dette varierer etter hvor lang behandlingstid Statens Kartverk har, og megler/oppgjørsavdeling kan på ingen måte påvirke dette. Uavklarte problemstillinger kan forsinke tinglysing og påfølgende oppgjør.

Meglerforetaket er underlagt lov av 6. mars 2009 om «tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering». Dette medfører at megler må gjennomføre identitetskontroll av kjøper(ne) før oppgjør og overskjøting kan skje.

§ 4 GARANTIER

Selger plikter å stille garanti overfor kjøper i henhold til bestemmelsene i buofl. § 12. Ved avtale om forskuddsbetaling skal selger også stille garanti etter buofl. § 47. Garanti etter buofl. § 12 skal stilles umiddelbart, og senest 7 dager, etter selgers skriftlige aksept av kjøpers bud. Hvis selger har tatt forbehold om enten a) åpning av byggelån, b) salg av et bestemt antall boliger eller c) igangsettingstillatelse, skal garanti stilles straks etter at forbehold er oppfylt og under enhver omstendighet innen byggearbeidene starter. Det kan stilles en samlet garanti for alle seksjonene med fellesarealer. Kjøper har rett til å holde tilbake kjøpesummen til det er dokumentert at garanti er stilt.

Garantien skal gjelde i fem år etter overtakelsen og dekke en sum tilsvarende 5 % av kjøpesummen. For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse, skal garantisummen være 3 % av den opprinnelige kjøpesummen.

§ 5 HEFTELSE

Kjøper har mottatt utskrift av grunnboken for eiendommen og har gjort seg kjent med innholdet av denne.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Eksisterende pengeheftelser skal slettes for selgers regning. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom utleggsforretninger varsles eller blir avholdt innen overtagelse.

Eiendommen overdras fri for heftelser, med unntak av erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

I alle tilfelle overdras eiendommen med lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser. Selger kan også tinglyse bestemmelser som er nødvendige for å gjennomføre prosjektet, pålagt av offentlige myndigheter eller nødvendige bestemmelser knyttet til sameiet eller naboforhold.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri, eventuelt midlertidig innfri for overføring til annet pantobjekt, de lån som fremgår av grunnbokutskriften/ oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta.

[1] Kjøper er kjent med følgende anmerkninger av betydning som foreligger på eiendommen grunnboksblad: Se grunnbok

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers pantedokument vil få prioritet etter overnevnte tinglyste rettigheter/servitutter.

Kjøper aksepterer å overta disse slik de fremgår av de tinglyste dokumenter.

§ 6 TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Dersom det er to eller flere kjøpere som kjøper sammen, utstedes skjøtet med like andeler til hver kjøper med mindre det er gitt uttrykkelig beskjed til megler om annen fordeling av eierbrøk. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir megler/oppgjørsavdeling anledning til å påføre seksjonsnummer på skjøte når dette foreligger.

Selger har forpliktet seg til å utstede pantedokument m/urådighet (sikringsobligasjon) tilsvarende salgssummen, (eventuelt pålydende anslått verdi + 25% ved oppdragsinngåelse) til PrivatMegleren Solli & Partnere AS som har foretatt tinglysing av denne for selgers regning i salgsobjektet. Sikringsobligasjonen inneholder urådighetserklæring.

Meglerforetaket, eventuelt oppgjørsselskapet, skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet etter at oppgjøret mellom partene er avsluttet og skjøtet tinglyst på kjøper.

All tinglysing av dokumenter skal foretas av megler. Dokumenter som kjøper skal la tinglyse på eiendommen må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Selgerens kreditorer kan ikke søke dekning i kjøpesummen på meglers klientkonto før samtlige vilkår for frigivelse av kjøpesummen er oppfylt, jf. eiendomsmeglingsloven § 3-2 og dekningsloven § 2-2.

§ 7 BOLIGEN

(1) Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er gjort kjent med og som er en del av denne kontrakt.

(2) Alle arbeider 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. Selger har likevel rett til å foreta endringer som beskrevet nedenfor, se også salgsoppgave.

(3) I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, i hovedsak på grunn av uttørring av materialer. Slike svinriss og sprekker utgjør ingen mangel. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge årsaken til avviket ikke skyldes at utførelsen avviker fra god håndverksmessig utførelse.

(4) Ca. 1 år etter at eiendommen er overlevert, vil selgeren foreta kontrollbefaring og deretter utføre eventuelle justeringer og etterarbeider snarest mulig, ifølge protokoll som settes opp ved befaring.

(5) Eventuelle tilvalgs- og endringsarbeider skal avklares og avtales skriftlig mellom kjøper og utførende entreprenør. Avtalen skal redegjøre for pris og eventuelt utsatt overtakelsestidspunkt som følge av endringen(e). Selger må godkjenne endringsavtalen i forhold til entreprenør, før den anses inngått.

(6) Som et vedlegg til denne kjøpekontrakten er det utarbeidet en tilvalgliste. Som følge av at 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, kan endringer utover tilvalgliste medføre uforholdsmessige kostnader for kjøper og forsinke fremdriften for ferdigstillelse av leiligheten.

Ved eventuelle ønsker om endringer utover tilvalslisten vil pris inkludere kostnader knyttet til vurdering av konsekvenser for alle fagområder, inkludert prosjekteringskostnader, byggekostnader, kvalitetsikringskostnader, rigg og drift, og eventuell kostnad knyttet til forsinkelse – herunder også

konsekvenser for fremdrift på andre seksjoner, samt påslag for risiko og fortjeneste. Kostnader knyttet til utredning av endringer utover tilvalgslisten må bekostes av kjøper, uavhengig av om kjøper bestiller endringen eller ikke. Alle endringer og tilvalg må utføres av selgers underleverandør for prosjektet. Egenarbeider er det etter dette ikke noen adgang til før overtakelse.

Selger har rett til å kreve tilleggsfrist ved endringer og tilleggsarbeid som forsinker fremdriften jf. buofl. § 11.

(7) Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilvalg som samlet utgjør en verdi utover 15 prosent av avtalt kjøpesum jf. buofl. § 9.

(8) Selger har rett til å kreve at kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes.

(9) Ekstra vederlag som følge av endringer, tilleggsarbeider og tilvalg som kjøper bestiller gjøres opp direkte med utførende entreprenør. Dokumentasjon for korrekt oppgjør skal oversendes megler senest en uke før overtakelse.

(10) Selgeren har rett til å foreta mindre endringer/justeringer i boligen i gjenstående prosjekterings-/utførelsesfase, for å optimalisere fellesløsninger / løsninger for boligen, uten at dette gir kjøper rett til endring av avtalt pris, se nærmere regulering i salgsoppgave. Slike endringer, som også kan innebære mindre arealreduksjon, er ikke å anse som mangler, og gir derfor ikke kjøper rett til prisavslag eller retting Selger skal, så langt det er mulig, informere kjøper om endringer så snart behovet er avklart.

Selgers rett til å gjøre endringer/justeringer etter dette punkt er begrenset til hva selger anser hensiktsmessig og/eller nødvendig, og forutsetter at den generelle standard ikke endres vesentlig. Kjøper aksepterer uten prisjustering at selger har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være mindre endring av veggplassering, himlingshøyde, størrelse på vinduer, justering av boligens areal eller liknende. Det vil forekomme innkassing av tekniske føringer, bærende bjelker o.l. Det gjøres særlig oppmerksom på at det vil forekomme innkassing av ventilasjonskanaler høyt oppe på vegg i soverom

(11) Kjøper er kjent med forpliktelsene knyttet til å dekke boligens løpende kostnader etter overtagelse.

§ 8 TOMT OG UTENDØRSARBEIDER

Utomhusarealer leveres i henhold til utomhusplanen og kjøpsinformasjon vedlagt denne kontrakt.

Kjøper aksepterer at deler av utomhusarbeidene ikke er ferdigstilt ved overtagelse. Selger forplikter seg til å gjøre ferdig disse innen rimelig tid etter at bebyggelsen/feltet er ferdig.

Inntil byggeprosjektet, herunder bl.a. samtlige boliger og næringsarealer, er ferdigstilt, har selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen, skal selger snarest utbedre. Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av et større byggeprosjekt som det foreliggende, samt fullføring av videre utbyggingsplaner i området. Kjøper er kjent med at arbeidene også kan pågå etter overtakelse.

Hvis det på tidspunkt for overtagelse gjenstår utomhusarbeider, har kjøper rett til å holde tilbake så mye av kjøpesummen som er nødvendig for å sikre at gjenstående arbeider ferdigstilles, jf. buofl. § 31. Kjøper aksepterer at tilbakehold gjøres på meglers klientkonto.

§ 9 FREMDRIFT OG OVERTAKELSE

Antatt overtagelse vil være andre halvår 2020. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtagelse i forhold til bustadoppføringslova § 10.

Det er alltid knyttet en viss usikkerhet til fremdrift og gjennomføring i komplekse byggeprosjekter som det foreliggende, herunder mht. om offentlige godkjenninger oppnås og om en for selger adekvat, tilfredsstillende entreprisekontrakt inngås.

På denne bakgrunn vil selger fastsette en endelig overtagelsesdato når selger har tilfredsstillende sikkerhet for når ferdigstilling kan finne sted. Overtagelsesmåned vil bli meddelt med ca. 3 måneders skriftlig varsel fra selger. Endelig overtagelsesdato meddeles skriftlig senest 6 uker før overtagelse. Denne dato gjelder da som partenens avtalte overtagelsesdato. Denne bestemmelse medfører ingen innskrenkning i kjøpers rettigheter iht. bustadoppføringslova § 10 annet ledd.

Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger rett til tilleggsfrist og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova §§ 11 og 43. Dersom oppstart eller arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Dersom selger oversitter avtalt overtagelsesdato i henhold til fjerde ledd ovenfor, gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova § 18 om dagmulkt og § 19 om erstatning. Dagmulkt og/eller erstatning som følge av forsinkelse kan settes ned dersom det ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen av tapet og forholdene ellers ville være urimelig.

Ca. 2-3 uker før overtagelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor protokoll føres. Kjøper er kjent med at påberopte mangler iht. forhåndsbefaringen kan gi selger fristforlengelse i forhold til varslet overtagelsesdato, dersom vilkårene i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt.

Når boligen er ferdig og det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal det avholdes overtagelsesforretning hvor det føres overtagelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider ved boligen samt gjenstående arbeider utomhus, dog skal ikke de gjenstående arbeidene være til hinder for at hele boligen kan bebos.

Boligen anses for overlevert på dato for overtagelsesforretning. Hvis kjøper etter behørig varsling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, anses boligen som godkjent og overtatt, jf bustadoppføringslova § 14 og 15. Dersom kjøperen tar boligen i bruk uten at overtagelsesforretning er avholdt, er boligen likevel å anse som overtatt av kjøperen, jf bustadoppføringslova § 14. Boligen overleveres i byggregnet stand.

Ved overtakelsesforretning skal kjøperen protokollføre de reklamasjoner han påberoper seg vedrørende boligen. Kjøper kan ikke senere påberope seg mangler han med rimelighet burde ha oppdaget i forbindelse med besiktigelsen som gjennomføres på overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøper etter overtagelsen.

Risikoen for boligen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av den. Hvis kjøperen ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken. Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.

Selger plikter å rette erkjente feil/mangler som inngår i protokollen, så snart arbeidet kan gjøres med hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 10 og 11.

Sign kjøpere

Sign selgere

Kjøper plikter å gi selger eller dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre eventuelle utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Skulle det for øvrig være feil/mangler ved boligen som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har selger rett til å gi kjøper prisavslag istedenfor å foreta utbedring, dersom feilen/mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på at slik ferdigattest normalt foreligger lang tid etter overtagelsen. Manglende ferdigattest vil ikke være til hinder for overtagelse og betaling av kjøpesummen.

§ 10 KONSEKVENSER AV MISLIGHOLD – REKLAMASJON

Dersom boligen har mangel eller selgeren ikke overleverer boligen til avtalt tid, kan kjøperen på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, retting, prisavslag, erstatning, dagmulkt, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Dersom kjøperen ikke betaler kjøpesummen eller ikke oppfyller andre plikter etter avtalen, kan selgeren på de vilkår som følger av bustadoppføringslova kreve oppfyllelse, heving, erstatning, forsinkelsesrenter og/eller nekte å overlevere skjøte eller overlate bruken av boligen til kjøperen.

Dersom en av partene mener at det foreligger mangel eller forsinkelse ved den annen parts oppfyllelse av plikter etter avtalen, må vedkommende gi motparten melding om at avtalebruddet gjøres gjeldende og hvilket avtalebrudd det gjelder, innen rimelig tid etter at misligholdet/mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget, jf. buofl. §§ 17 og 29. Manglende eller for sen reklamasjon vil føre til at retten til å gjøre misligholdet gjeldende bortfaller.

§ 11 FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen / 14 dager etter at sameiet/styret er opprettet (den seneste av de to datoer).

§ 12 FORBEHOLD

Kjøper har rett til å avbestille leveransen før overtakelse har funnet sted, jf. buofl. §§ 52-54. Avbestilling før bygging er igangsatt vil medføre et avbestillingsgebyr på kr 350 000,-.

Ved avbestilling etter at bygging er igangsatt vil selger ha krav på full erstatning for sitt økonomiske tap i henhold til bustadoppføringslova kapittel VI.

Selger kan kansellere avtalen dersom selger ikke oppnår det selger anser som et tilfredsstillende forhåndssalg. Selger kan også kansellere avtalen dersom nødvendige tillatelser herunder, men ikke begrenset til, ramme- og igangsettelsestillatelse med tilhørende dispensasjoner fra kommunen ikke gis, eller ikke gis i god tid før oppstart av planlagte byggearbeider. Rammetillatelse er pr d.d. ikke endelig gitt. Selger kan også kansellere avtalen dersom selger ikke oppnår det selger anser som en tilfredsstillende avtale med entreprenør.

Selger må senest innen 01.09.2019 avklare ved skriftlig underretning dersom ett eller flere av ovennevnte forbehold påberopes og avtalen kanselleres.

Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (eventuelt deponert beløp), vederlag for eventuelle tilleggsarbeider og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan verken kjøper eller selger fremme ytterligere krav mot hverandre knyttet til bruk av avtalt kanselleringsrett ovenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelse og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er bindende, se salgsoppgave for ytterligere detaljer.

Utomhusplanen er av en slik karakter at den ikke kan anses som et kart, men en illustrasjonsskisse fra landskapsarkitekt. Utomhusplanen er utarbeidet for å illustrere tomtens planlagte opparbeidelse, men er ikke endelig fastsatt og kan endres i forbindelse med detaljprosjekteringen, se salgsoppgave for videre detaljer

Selger står fritt til å endre boligbetegnelse i prosjekteringsprosessen og det tas forbehold om eventuell endring av antall boliger og antall/omfang av næringsseksjoner.

Det vises også til selgers forbehold slik de fremgår av prospekt og salgsoppgave med vedlegg, som kjøper bekrefter å ha lest og akseptert.

§ 13 BILAG

Kjøper har mottatt følgende bilag, og har forut for avtaleinngåelsen gjort seg godt kjent med innholdet i disse:

- Salgsoppgave
- Tilvalgsoversikt
- Generell leveransebeskrivelse
- Planskisser
- Reguleringskart
- Areal bekreftelse
- Grunnboksutskrift
- Vedtekter
- Utomhusplan

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmegler.

Sted/dato: Asker,

Kjøper:

Selger:

.....

.....

Kristoffer Andenæs ihht firmaattest fra Gamle
Drammens vei 48 ANS

Vi er kjent med, og bekrefter at vi vil overholde, de rettigheter og forpliktelser som er avtalt hva gjelder oppgjøret mellom partene.

Megler:

.....

Sign kjøpere

Sign selgere