

«Oppdragsnummer»

Oppdr.

Nr.

# KJØPEKONTRAKT

## Vedrørende kjøp av eierseksjon under oppføring

Denne kontrakt ("Kjøpekontrakten") er inngått i dag mellom:

**Veifor AS**, org.nr.: 995 152 568

Adresse: c/o Veidekke Eiendom, Postboks 507, 0214 OSLO,

Tlf.: 21 05 50 00

("Selger")

og

«Fornavn\_1» «Etternavn\_1» fødselsdato.: «Fnr\_1» Adresse: «Adresse» «Postnr» «Sted»

Tlf.: «Mobil\_1», «Epost\_1»

«Fornavn\_2» «Etternavn\_2» fødselsdato.: «Fnr\_2» Adresse: «Adresse2» «Postnr2» «Sted2» Tlf: «Mobil\_2», «Epost\_2»

("Kjøper")

### 1. BUSTADOPPFØRINGSLOVA

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova), så langt annet ikke er gyldig bestemt i Kjøpekontrakten.

### 2. SALGSOBJEKTET

Selger overdrar til Kjøper ny eierseksjon på eiet grunn, samt ideell andel av sameiets fellesareal, herunder utomhusareal, (samlet betegnet som "**Boligen**"), på gnr 41 bnr 867 og 870 i Bærum kommune. Boligen inngår i prosjektet Hagebyen hvor Selger planlegger å oppføre totalt 345 boliger fordelt på 22 bygg. I Hagebyen byggetrinn 1 planlegger Selger oppføring av 109 leiligheter. Denne boligen inngår i byggetrinn 1.

Seksjonen har fått leilighetsnummer «Leilighetsnummer». Seksjonsnummer vil bli tildelt ved seksjoneringen og innen overtakelse, jf punkt 6 og 8 nedenfor.

Salgsobjektet omfatter rett til

Bod

Parkeringsplass i garasjeanlegg

Eget uteareal; «Egen\_utepalss»

Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget vil bli organisert som tilleggsdel til Kjøpers boligseksjon eller som en egen eiendom. Kjøper sikres rett til parkering ved at Kjøper gis en direkte eller indirekte eierandel i parkeringsanlegget. Dersom Bærum kommune ikke gir de godkjennelser som er nødvendig for de førstnevnte to fremgangsmåter, tas det forbehold om at parkeringsanlegget organiseres slik at anlegget utgjør fellesareal i eierseksjonssameiet, og at den enkelte sikres rett til parkering gjennom vedtektsfestet bruksrett.

Selger forbeholder seg retten til å fordele plassering av boder og parkeringsplasser.

Det vil bli foretatt deling, sammenføring og grensejustering av denne og tiliggende eiendommer i forbindelse med utbyggingen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr. kan bli endret og at arealet av sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Arealavvik på tomten gir ikke grunnlag for endring av Kjøpesummen eller andre misligholdsbeføyelser fra Kjøpers side.

Boligen leveres med standard og kvaliteter som beskrevet i bilag til Kjøpekontrakten, jf punkt 16 nedenfor, med de forbehold som fremgår av bilagene og Kjøpekontrakten for øvrig.

#### ***a. Boligen***

Boligen skal være i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og offentlige vedtak. Boligen skal utføres i god håndverksmessig standard. Det skal benyttes materialer av vanlig god kvalitet.

Kjøper har fått seg forelagt leveransebeskrivelse av Boligen inntatt som bilag til Kjøpekontrakten, og overtar Boligen overensstemmende med beskrivelser og spesifikasjoner samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som Kjøper har avtalt direkte mellom entreprenør eller den Selger har utnevnt.

#### ***b. Selgers rett til endring av utførelse***

Selger har rett til å foreta nødvendige endringer i utførelse av Boligen herunder konstruksjon, innredning, rørføringer, materialvalg, farger, tomtetilpasninger, utomhusarealene og liknende som ikke forringer Boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til reduksjon av Kjøpesummen eller andre misligholdsbeføyelser. Det vil således kunne skje endringer i forhold til de beskrivelser, tegninger, illustrasjoner mv som fremgår av Kjøpekontraktens bilag. Det presiseres at salgsprospektet og øvrige bilag ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, innredning mv.

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. Selger forbeholder seg også retten til å organisere så vel sameiet/sameiene samt parkeringsareal på den måte som anses mest hensiktsmessig.

Kjøper skal så langt som mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas.

### 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

#### *a. Vederlag*

|   |                     |
|---|---------------------|
| Vederlag for Boligen  | NOK                 |
| «Kjøpesum_ekskl_garasje», - <u>Vederlag for parkeringsplass</u> |                     |
| <u>NOK</u>  | <u>«Garasje», -</u> |
| <u>Samlet vederlag (heretter "Kjøpesummen")</u>                 | <u>NOK</u>          |
| <u>«Total kjøpesum inkl gar», -</u>                             |                     |

Kjøpesummen forfaller til betaling etter bestemmelsen i punkt 4 a.

#### *b. Omkostninger*

I tillegg til Kjøpesummen skal Kjøper uoppfordret betale:

|  |             |
|--|-------------|
| Dokumentavgift til staten  | NOK         |
| «Dokumentavgift_andel_tomteverdi», -<br>(p.t. 2,5 % av tomteverdien, tomteverdien utgjør p.t NOK 57.252.000,-) |             |
| Tinglysingsgebyr for Kjøpers evt. pantedokument inkl. utskrift av panteattest p.t. NOK 2.203,-                 |             |
| Tinglysingsgebyr for skjøte p.t.   | NOK 1.548,- |
| <u>Totalt</u>  | <u>NOK</u>  |
| <u>«Totalsum omkostninger», -</u>  |             |

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysningstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 6.451,- pr kvm BRA for leiligheten. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

I tillegg kommer tinglysingsgebyr for eventuelle ytterligere pantedokumenter Kjøper lar tinglyse på Boligen i forbindelse med etablering av lån.

Kjøper har risikoen for eventuelle endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostningene nevnt ovenfor forfaller til betaling samtidig med restvederlaget i henhold til punkt 4.a nedenfor.

Meglerprovisjon betales av Selger.

#### 4. OPPGJØR

##### *a. Betaling av vederlaget*

Kjøper betaler Kjøpesummen (inkl. omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter) på følgende måte:

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| a) Kontant ved inngåelse av kjøpekontrakt   | NOK | 100.000,- |
| b) Straks byggestart er vedtatt<br>«v_byggestart_rest_10»,-<br>(10% av Kjøpesum minus innbetalt Kr 100 000,-) | NOK |           |
| c) Ved overtakelse (sluttoppgjør)<br>Restkjøpesum   | NOK |           |
| «Rest_kjøpesum»,-<br>Gebyr per tinglysning av pant/heftelse inkl. panteattest                                 | NOK | 2.203,-   |
| Andel dokumentavgift av tomteverdien  | NOK |           |
| «Dokumentavgift_andel_tomteverdi»,-<br>Tinglysning for skjøte   | NOK | 1.548,-   |
| Sum å betale ved sluttoppgjør:<br>«Rest_kjøpesum_inkl_omk_Udokavg_Gara»,-                                     | NOK |           |

Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer.

Innbetalingen av 10 % av Kjøpesummen skal være som ubundet egenkapital, det vil si at det ikke skal etableres pant i Boligen eller i eiendommen hvor Boligen inngår som sikkerhet for Kjøpers finansiering av forskuddsbetalingen. Beløpet forfaller til betaling når garanti jf. Bustadoppføringslova § 12 foreligger, etter varsel fra megler.

Det resterende innbetales innen 7 dager før Overtakelsestidspunktet.

Endrings- eller tilleggsarbeider innbetales særskilt ved bestilling til meglers klientkonto. Utbetaling av dette beløpet til Selger skal kun skje dersom Selger stiller tilfredsstillende garanti etter bustadoppføringslova § 47. Stiller ikke Selger slik garanti, kan innbetalt beløp først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har overtatt seksjonen.

Alle innbetalinger skal skje til OBOS Eiendomsmeglere AS (heretter kalt megler),  
**klientkontonummer 1503 19 31247, merket med KID nummer «Kidnummer».**

Alle innbetalinger skal tydelig merkes med Kjøpers navn, Boligens leilighetsnummer og oppdragsnummer. Betaling anses å ha skjedd den dato Kjøpesummen er valutert på Meglers klientkonto.

Utbetaling til Selger av andel av Kjøpesummen betalt av Kjøper ved kontraktsinngåelse skal ikke skje med mindre Selger har stilt tilfredsstillende bankgaranti for beløpet, jf

bustadoppføringslova § 47 tredje ledd. Stiller ikke Selger slik garanti, kan innbetalt og deponert del av Kjøpesummen først utbetales sammen med det resterende av Kjøpesummen etter at skjøte er tinglyst og Kjøper har overtatt seksjonen. Renter på innbetalt innskudd tilfaller Selger i sin helhet, fra det tidspunkt Selger stiller forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47.

#### ***b. Betalingsmislighold***

Ved innbetaling etter forfall svarer Kjøper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente inntil betaling finner sted, i henhold til lov om renter ved forsinket betaling m.m. eller lovgivning som måtte erstatte denne loven.

Forsinkes betaling med mer enn 21 dager for beløpet som forfaller ved kontraktsinngåelsen og 30 dager for andre avtalte innbetalinger, har Selger rett til å heve kjøpet og foreta dekningsalg. Selger kan holde Kjøper ansvarlig for Selgers eventuelle økonomiske tap som følge av Kjøpers mislighold. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte terminbeløp, dersom selger har stilt forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, herunder også for renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold.

#### ***c. Innfrielse av lån og sletting av heftelser***

Kjøper har fått seg forelagt utskrift fra den elektroniske grunnboken for de eiendommer som sameiets tomt vil bli fradelt fra og har gjort seg kjent med denne.

På Overtakelsestidspunktet (jf punkt 8) skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal besørges slettet av Selger.

Seksjonen overleveres fri for andre pengeheftelser enn sameiets panterett, jf punkt 12 nedenfor. Dersom det på Overtakelsestidspunktet er øvrige pengeheftelser på seksjonen, skal Megler besørge sletting av disse for selgers regning.

Kjøper kan ikke motsette seg at det på Boligen, og/eller på eiendommen hvor Boligen inngår, tinglyses nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av Prosjektet, med mindre disse utgjør en mangel etter bustadoppføringslova.

#### ***d. Tinglysing av skjøte***

Ved undertegning av Kjøpekontrakten utstedes skjøte, som fylles ut så langt det er mulig, til Kjøper. Skjøtet skal oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Kjøper og Selger gir Megler fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelse i skjøtet før dette sendes inn for tinglysing.

Tinglysing av skjøtet skjer når Kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten fullt ut, herunder betalt Kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle forsinkelsesrenter, til Oppgjørskonto.

#### ***e. Sikkerhet***

Selger utsteder til Megler et pantedokument med urådighetserklæring som lyder på samlet Kjøpesum for prosjektet hvor Boligen inngår. Panteretten tinglyses av Megler for selgers regning, og vil bli slettet i forbindelse med sluttoppgjøret, etter selgers pengeheftelser er slettet. Pantedokumentet skal ha prioritet etter byggelån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før pantedokumentet er tinglyst.

#### ***f. Tilbakeholdsrett***

Dersom det er vesentlige feil eller mangler ved overtagelse, har Kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. Bustadoppføringslova § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som en instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt vil renter på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle den part som får beløpet utbetalt.

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

#### ***g. Avbestillingsrett***

Kjøper har rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører at Kjøper skal betale et avbestillingsgebyr på kr. 100 000,-.

Avbestilling etter at bygging er besluttet igangsatt skjer mot full erstatning for Selgers økonomiske tap som følge av avbestillingen, jf bustadoppføringslovas kap. VI.

### **5. FORBEHOLD**

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- At det er inngått bindende salgavtaler på minimum 60 % av boligene i Prosjektet innen 31.05.2012
- At det oppnås en for Selger tilfredsstillende avtale med entreprenør innen 31.05.2012.
- At Selger oppnår tilfredsstillende finansiering for igangsettelse av Prosjektet innen 31.05.2012.

- At det innen 31.05.2012 er gitt rammetillatelse, samt øvrige offentlige tillatelser for Prosjektet med de rammer som er forutsatt av Selger, og at det heller ikke har inntruffet andre ekstraordinære forhold som medfører at Prosjektet ikke lar seg realisere som forutsatt.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen ovennevnte datoer, eller det tidligere blir avklart at et eller flere av forbeholdene ikke vil bli oppfylt innen fristen, har Partene rett til å annullere Kjøpekontrakten. Kjøper skal i så fall få tilbakebetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. Utover dette har Selger intet ansvar overfor Kjøper.

For øvrig gjelder de forbehold som følger av Kjøpekontrakten med bilag.

## **6. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE**

Boligen med unntak av utomhusarealer antas å kunne ferdigstilles i løpet av 4. kvartal 2013 [1.kvartal 2014 for blokk F2], forutsatt oppstart innen 01.04.2012. Byggetiden er beregnet fra 18 til 21 måneder. En senere oppstart vil kunne medføre en senere overtakelsesdato. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at anslaget ovenfor ikke er å anse som en avtalt frist for overtakelse i henhold til bustadoppføringslova § 10.

Så snart Selger har vedtatt byggestart og opphevet forbeholdene i pkt. 5, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden.

Arbeidet skal utføres av Selger med rimelig fremdrift og uten unødige avbrudd. Endelig overtakelsesdato vil meddeles tidligst med 3 måneders skriftlig varsel og senest med 6 ukers skriftlig varsel fra Selger. Denne dato skal ligge innenfor Overtakelsesperioden og vil være å regne som frist ihht. Bustadsoppføringslova.

Minimum 2 uker før Overtakelsestidspunktet vil forhåndsbefaring bli avholdt. Denne skal varsles skriftlig overfor Kjøper med minst 1 ukes varsel.

Ved forsinket overtakelse har Kjøper krav på dagmulkt 0,75 promille av Kjøpesummen pr dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager, jf bustadoppføringslova § 18. Dagmulkt kan settes ned dersom det vil virke urimelig for Selger ut fra omfanget av arbeidet, størrelsen på tapet og forholdene ellers, jf bustadoppføringslova § 23.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper er ansvarlig for, kan Selger ha krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader, jf bustadoppføringslova § 11 og § 43.

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll, kan Selger ha krav på fristforlengelse, jf bustadoppføringslova § 11.

Kjøper er innforstått med at utomhus fellesarealer ikke vil være ferdigstilt på Overtakelsestidspunktet. Selger er forpliktet til å ferdigstille disse arealene med forsvarlig fremdrift etter at Boligen er overlevert.

## **7. ENDRINGER OG TILLEGGSARBEIDER**

Prosjektet og dets priser er basert på at utbyggingen gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon i form av systematisering av tekniske løsninger og valg av materialer. Dette gir begrensninger for hvilke tillegg og endringer som Kjøper kan forvente å få gjennomført og innenfor hvilke tidsrom disse arbeidene kan bestilles. I leveransebeskrivelsen er det utarbeidet en tilvalgsmeny som angir aktuelle muligheter for tilleggsarbeider. Prislister for tillegg utover standard vil bli tilsendt ved innkalling til tilvalgsmøte.

Kjøper har ikke rett til å kreve endringer og tilleggsarbeider som ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt, og som i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra den avtalte ytelsen og/eller er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene. Selger er heller ikke forpliktet til å utføre endringer eller tilleggsarbeider som vil føre til ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet. Som følge av at Prosjektet og dets priser er basert på at utbygging gjennomføres rasjonelt og med delvis serieproduksjon, anbefales det ikke å bestille tillegg og endringer utover tilvalgsmeny, idet dette kan medføre uforholdsmessige store kostnader for Kjøper samt forsinke fremdriften for Boligen og Prosjektet for øvrig. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v., jf. bustadoppføringslova § 44 selv om det ikke resulterer i noen bestilling fra kjøpers side.

Kjøper kan kreve endringer i arbeidet og pålegge Selger å utføre tilleggsarbeid i henhold til tilvalgsliste med gitte tidsfrister.

Krav om endringer og tilleggsarbeider skal fremsettes skriftlig direkte til totalentreprenøren, Veidekke Entreprenør AS. Totalentreprenøren skal skriftlig orientere Kjøper om de antatte fremdriftsmessige og økonomiske konsekvenser av en endring før arbeidene iverksettes.

Kjøper kan ikke kreve utført endringer og tilleggsarbeider som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 %.

Kostnader for endringer og tilleggsarbeider innbetales til Oppgjørskonto ved bestilling og overføres Selger på det tidspunkt og på de vilkår som ellers gjelder for Kjøpesummen, jf. punkt 4 A.

## **8. OVERTAKELSE**

Når Boligen med unntak av utomhus fellesarealer er ferdig og det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, skal det avholdes overtakelsesforretning hvor det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter.

Hver av partene kan innkalle til overtakelsesforretning med minst 7 dagers varsel, jf. bustadoppføringslova § 15. Overtakelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå

mindre utvendige eller innvendige arbeider, dog skal ikke gjenstående arbeider utgjøre en mangel som gir Kjøper rimelig grunn til å nekte overtakelse, jf bustadoppføringslova § 15 tredje ledd. Etter overtakelsesforretningen skal slike arbeider utføres av Selger så snart som mulig og uten omkostninger for Kjøper. Så snart arbeidene er ferdigstilt skal partene gjennomføre en ferdigbefaring for disse arbeidene.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider skal megler holde tilbake deler av oppgjøret vis-à-vis Selger, i henhold til beregnet beløp fra uavhengig takstmann. Partene gir takstmann fullmakt til å frigi beløpet til Selger etter at gjenstående arbeider anmerket i protokoll er utbedret.

Boligen anses for overlevert på dato for overtakelsesforretning ("**Overtakelsestidspunktet**"). Hvis Kjøper etter behørig innkalling, jf bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning, kan Selger velge å anse Boligen som overtatt såfremt vilkårene i bustadoppføringslova § 14 og § 15 er oppfylt. Selger tar forbehold om å heve ved Kjøpers mislighold dersom Boligen anses overtatt uten at Kjøper har gjort opp for sine forpliktelser, jf bustadoppføringslova § 57 annet ledd annet punktum.

Boligen overleveres i byggrensjort stand. Dette kan ikke forstås som helt ren bolig.

På overtakelsesforretningen skal partene sammen gjennomgå Boligen. Kjøper skal under befaringen fremme eventuelle reklamasjoner på feil eller mangler han vil påberope seg. Reklamasjoner skal protokolleres og protokollen signeres av begge parter.

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

Inntil Prosjektet, herunder bl.a. samtlige leiligheter, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen hvor Boligen inngår, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggarbeider og anleggsvirksomhet i området rundt Boligen etter overtakelse.

Det er Selgers ansvar å fremskaffe ferdigattest på Boligen. Kjøper er gjort oppmerksom på, og aksepterer at slik ferdigattest normalt foreligger først noe tid etter Overtakelsestidspunktet.

## **9. MANGLER, ETTÅRSBEFARING OG REKLAMASJONER**

Boligen skal være i samsvar med de krav som følger av Kjøpekontrakten med bilag, jf punkt 16 nedenfor.

Selger innkaller til befaring av Boligen om lag ett år etter Overtakelsestidspunktet ("**Ettårsbefaringen**"). Ved Ettårsbefaringen skal det føres protokoll som skal underskrives av begge parter.

Vil Kjøper gjøre gjeldende mangel som ble eller burde ha blitt oppdaget ved overtakelsesforretningen eller ved Ettårsbefaringen, må dette gjøres så snart som mulig. Dersom Kjøper for øvrig vil gjøre gjeldende at det foreligger en mangel ved Boligen, må Kjøper reklamere skriftlig ovenfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøperen oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn fem år fra Overtakelsestidspunktet, selv om mangelen ikke kunne vært oppdaget tidligere.

Kjøper plikter å iverksette tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangel.

Dersom Kjøper gjør gjeldende en mangel, har Selger rett til å rette mangelen, dersom retting kan skje uten vesentlig ulempe for Kjøper og Kjøper heller ikke ellers har særlig grunn til å motsette seg rettingen. Kjøper kan ikke kreve retting dersom rettingen vil medføre kostnader eller ulemper som ikke står i rimelig forhold til det Kjøper vil oppnå.

Retting skal skje innen rimelig tid etter at Kjøper har gjort mangelen gjeldende og har gjort det mulig for Selger å rette. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting skal utstå til etter at Ettårsbefaringen er avholdt.

Kjøper må til enhver tid legge forholdene til rette for at Selger kan gjennomføre rettingsarbeidene. Kjøper plikter å gi Selger eller dennes representanter adgang til Boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

Kjøper har ikke anledning til å sette arbeidene bort til andre og kreve dekket kostnadene fra Selger med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid, jf bustadoppføringslova § 32.

Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Boligen, skader som Kjøper selv har påført denne, eller skader som skyldes tilfeldig begivenhet etter overtakelse som Selger ikke kan lastes for. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter reparasjoner som er å anse som alminnelig vedlikehold. I nybygg vil det normalt oppstå krymping av betong, treverk eller plater og derav svinriss eller sprekke-dannelser i tapet, maling og liknende, herunder sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner.

## **10. GARANTI**

Selger, eller utførende entreprenør, stiller en garanti eller tilsvarende fra finansinstitusjon for rett oppfyllelse av Kjøpekontrakten, jf bustadoppføringslova § 12. Originalen oppbevares hos Megler. Det vises forøvrig til bustadoppføringslova § 12 tredje ledd.

Garantien skal dekke et beløp tilsvarende 3 % av Kjøpesummen for krav som blir gjort gjeldende frem til Overtakelsestidspunktet. Deretter økes beløpet til 5 % av Kjøpesummen. Garantien gjelder i fem år etter Overtakelsestidspunktet, jf bustadoppføringslova § 12, 3. ledd.

Selgers plikt til å stille garanti for Kjøpers forskuddsbetaling av endrings- og tilleggsarbeider, jf bustadoppføringslova § 47, er regulert i Kjøpekontrakten punkt 7 og 4 a.

## **11. FORSIKRING**

Boligen vil bli forsikret av Selger i byggeperioden og frem til Overtakelsestidspunktet.

Dersom Boligen helt eller delvis skades av brann eller utsettes for annen erstatningsmessig skade som dekkes av forsikringen før Overtakelsestidspunktet, eller som skyldes forhold utenfor Selgers kontroll, skal Kjøpekontrakten likevel opprettholdes fullt ut. Skadeerstatningen tilfaller i tilfelle 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 bustadoppføringslova § 17.

Kjøper må selv forsikre sine interesser (innbo- og løsøreforsikring m.v.) fra og med Overtakelsestidspunktet.

## **12. SAMEIET**

Kjøper blir sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet er eller blir utarbeidet av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter. Dette innebærer bl.a. at Kjøper skal betale sin andel av sameiets utgifter (fellesutgifter).

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Kjøper er kjent med at det er tinglyst erklæring om at areal avsatt til fellesområde skal være tilgjengelig for allmennheten og at sameiet skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av erklæring og reguleringsbestemmelser.

Når sameiet er etablert og overtagelse av seksjonene foretas, skal Selger innkalle styret til ferdigbefaring for sameiets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra befaringen hvor eventuelle mangler som skal utbedres av Selger noteres. Eventuelle gjenstående arbeider så vel inn- og utvendig skal utføres så snart som mulig, jf dog punkt 6 siste ledd ovenfor vedrørende utomhus fellesareal.

Uсолgte parkeringsplasser vil bli disponert av Selger eller den han gir tillatelse, inntil plassene eventuelt blir solgt. Selger tar forbehold om å legge parkeringsplasser som ikke er solgt til kjøperne av de respektive boligseksjonene inn i egen seksjon. Kjøper er kjent med at parkeringsplasser omfattet av dette avsnittet kan leies ut, eventuelt også selges, til eksterne brukere, også utenfor sameiet.

Sameiets styre skal straks sameiet er etablert inngå forretningsførerkontrakt for sameiet med OBOS Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører for de første 3 år.

Sameiene i Prosjektet skal organiseres, og plikter å delta, i en hensiktsmessig huseierforening. Huseierforeningen skal ha ansvaret for løpende drift av utomhus fellesarealer og eventuelle felles garasjekjellere etc. Større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider skal imidlertid bekostes av det sameie som eier eller bruker arealene. I tillegg skal sameiene dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til felles grøntanlegg på Fornebu. Dette organiseres gjennom Fornebu driftsforening.

### **13. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

#### ***a. Ferdsel på byggeplassen***

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko. Det vil ikke være anledning til å besøke byggeplass uten etter nærmere avtale med Selger eller utførende entreprenør.

#### ***b. Parkering***

Det tas forbehold om at parkeringsanlegget kan bli stengt i en midlertidig periode etter overtakelse, dersom dette er nødvendig for den videre utbygging av området. Selger vil i slike tilfeller besørge alternative p-plasser. Utendørs parkering kan påregnes.

#### ***c. Overdragelse/resalg***

Selger betinger seg rett til fritt å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til Kjøpekontrakten.

#### ***d. Bruk av OBOS-ansiennitet***

Dersom kjøper benytter sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av denne bolig, vil ansienniteten midlertidig nullstilles og til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

### **14. TVISTER**

Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt bilag og medfølgende dokumenter, jf punkt 16, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter m.v. som ikke er tatt med i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom partene.

Kjøpekontrakten kan kun endres skriftlig og ved undertegning av begge parter.

Skulle det oppstå tvist om forståelsen av eller gjennomføringen av Kjøpekontrakten, skal partene søke å løse den oppståtte konflikt i minnelighet.

Dersom enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling ved Boligens vernetting.

## **15. MEGLERS RETT TIL Å STANSE GJENNOMFØRINGEN AV EN TRANSAKSJON**

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv. er megler pliktig til å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Det samme gjelder for medkontrahenten til oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet. Dersom nevnte parter ikke oppfyller lovens krav til legitimasjon eller megler har mistanke om at transaksjonen har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller forhold som rammes av straffeloven §§ 147 a, 147 b eller 147c kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

## **16. OPPLYSNINGER/BILAG**

Kjøper erklærer ved inngåelsen av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i prospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse, og annen dokumentasjon som har vært tilgjengelig hos megler.

Kjøper har fått seg forelagt følgende bilag:

1. Prospekt inkl. salgsoppgave/leveransebeskrivelse og salgsoppgave del 2
2. Prisliste
3. Kontraktstegning
4. Kopi av garantidokumenter (bufl. §§ 12 og 47)
5. Utskrift av grunnboken datert 13.09.2011
6. Reguleringskart og Reguleringsplan med bestemmelser datert 13.09.2011
7. Utkast til vedtekter for sameie, huseierforening og driftsforeningen
8. Utkast til driftsbudsjett
9. Fullstendig lovtekst av Bustadoppføringslova

Disse dokumenter følger som bilag til Kjøpekontrakten, og sammen med Kjøpekontrakten utgjør de alle kontraktsdokumentene.

## **17. UNDERSKRIFT**

Kjøpekontrakten er undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder to eksemplarer.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Veifor AS v/ Anders Holmlund  
iflg. fullmakt

\_\_\_\_\_  
«Fornavn\_1» «Etternavn\_1»

\_\_\_\_\_  
«Fornavn\_2» «Etternavn\_2»