

KONTRAKT OM KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING I NADDERUDVEIEN 1 SAMEIE

Partene i kontrakten er:

Forbruker (1) (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnr. (11 siffer)	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	E-postadresse
Forbruker (2) (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsnr. (11 siffer)	
Adresse	Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	E-postadresse

og

Selger (entreprenør)			
Navn	Organisasjonsnr.		
Solligården Bolig DA	913 765 516		
Adresse	Postnr.	Poststed	
c/o Peab Eiendomsutvikling, Postboks 143 Lysaker	1325	Lysaker	
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	E-postadresse
09099	410 42 662		kjartan.fleten@peab.no

Megler

Navn		
ABBL Eiendomsmegling, en avdeling i Asker og Bærum Boligbyggelag AL		
Organisasjonsnr. 940 007 801		
Ansvarlig megler: Rune Tretterud, telefon: 41 55 00 92, e-post: rt@abbl.no .		
Oppgjørsansvarlig: Oppgjørspartner AS, postboks 290, 5501 Haugesund tlf. 528 55 755		
e-post: post@oppgjorspartner.no		
Adresse	Postnr.	Poststed
Kinoveien 3 A	1337	Sandvika
Telefon	E-postadresse	
67 57 40 50	post@abbl.no	

Fullmakt

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, avbestilling etc. Dersom partene skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

Avtaler eller meldinger mv. etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

1. Eiendommen

Partene har inngått avtale om kjøp av ny eierseksjon under oppføring (heretter kalt: seksjonen), benevnt som seksjonsnummer x i Nadderudveien 1 Sameie.

Med i handelen følger 1 stk. parkeringsplass (gjelder ikke seksjon A33) i lukket garasjeanlegg i kjeller U1.

I tillegg får seksjonene B-03, B-04, B-05, B-06, B-07, A-29, A-30, A-32, A-33, C-59, C-60, C-61, C-62, C-63, C-64, C-65, C-66 og C-67 eksklusiv bruksrett til et bestemt angitt uteareal på terreng som tilleggsareal. Seksjonene C-59 til C-67 er fremtidige rekkehus som ikke er lagt ut for salg ennå.

I tillegg får seksjonene B-23, B-24, B-26, B-55, B-56, og B-58 eksklusiv bruksrett til et bestemt angitt uteareal på tak som tilleggsareal.

Selger har fordelt parkeringsplasser og sportsboder, se vedlagt garasje og bodplan vedlegg 3.

Eiendommen består i dag av gnr. 19, bnr. 73, bnr. 75 og bnr. 76 som skal sammenføres til et gårds- og bruksnummer. Det vil bli foretatt grensejusteringer og eventuelle sammenslåing/deling i forbindelse med utbyggingen. Offentlige vei og fortau som grenser til Nadderudveien og Jens Rings vei overskjøtes/ overføres til Bærum kommune og Statens Vegvesen.

Hjemmelshaver til eiendommen er Solligården Bolig ANS, det er inngått avtale om at seksjonen skjøtes direkte fra Solligården ANS til Kjøper.

Eiendommens antatte tomtegrense fremgår av skisse i bilag jfr. vedlegg 4.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig og næring, plan id: 2015029, planbetegnelse: Nadderudveien 1 og Fagertunveien 2 A og B. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning. Statens Vegvesen har fremmet en innsigelse til planen, denne blir mest sannsynlig trukket i løpet av høsten 2018. Se vedlagt reguleringsplan vedlegg 5.

Områdeplanen for Bekkestua: plan id: 2008022, planbetegnelse: Bekkestua Nord. Planen er datert: 04.06.2014. Se vedlagt reguleringsplan vedlegg 6.

Forhold til naboeiendommene:

1. Nye Egne Hjem AS. Gnr. 19, bnr. 28, 32 og 615 er regulert til bolig og næring. Prosjektet planlegges igangsatt i løpet av 2019.
2. Coop Eiendommen. Gnr. 19, bnr. 72, er regulert til bolig og næring, plan id: 2016030, planbetegnelse: Gamle Ringeriks vei 39-47. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.
3. Meglergården, Stor Oslo prosjekt. Gnr. 19, bnr. 131, er regulert til bolig og næring, plan id: 2016030, planbetegnelse: Gamle Ringeriksvei 39-47. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.

2. Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør totalt kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale:

Tinglysingsgebyr pr. pantheftelse og grunnbokutskrift	kr	525,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525,-
Dokumentavgift lik 2,5 % av boligens andel av tomteverdi	kr	,-
Andel oppstartkapital til sameiet som tilsvarer 3 mnd totale stipulerte felleskostnader for seksjonen	kr	,-

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av boligens andel av tomteverdi på tinglysningstidspunktet, for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 400,- pr kvm BRA for seksjonen. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysningstidspunktet.

Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige avgifter og gebyrer som følge av kommunalt eller statlig vedtak.

3. Oppgjør

Kjøper skal uoppfordret betale kjøpesummen og tillegg på følgende måte:

a) 10 % av kjøpesum ved signering av kjøpekontrakt:	kr	,-
b) Ved overtagelse (sluttoppgjør):		
Restbeløp kjøpesum 90%	kr	,-
Tinglysingsgebyr pr. pantheftelse	kr	525,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525,-
Dokumentavgift lik 2,5 % av boligens andel av tomteverdi	kr	,-
Andel oppstartkapital til sameiet som tilsvarer 3 mnd totale stipulerte felleskostnader for seksjonen	kr	,-

Sum å betale: kr ,-

Beløpet som skal betales ved signering av kjøpekontrakten (10% av kjøpesummen), skal være såkalt fri egenkapital, dvs. det ikke skal være knyttet vilkår eller forbehold til innbetalingen av beløpet utover de vilkår som følger av denne kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Dersom det foretas innbetaling i strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side, jf. pkt. 4 i denne kontrakten.

Betaling for eventuelle endringer og tilleggsarbeider skjer til meglers klientkonto innen overtagelse, jf. pkt. 9 i denne kontrakt.

Oppgjør mellom partene foretas av ABBL Eiendomsmegling, en avdeling i Asker og Bærum Boligbyggelag AL, heretter kalt ("Megler"). Selger og Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt ABBL Eiendomsmegling alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med denne kontrakt.

Alle innbetalinger skal foretas til klientkontonummer 6001.07.31138 merket med seksjonsnummer. Beløpene skal være disponible på Meglers klientkonto pr. forfallsdato, og alle betalinger skal straks meldes til Megler til e-post: post@abbl.no. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inklusiv betaling for endringer og tilleggsarbeider, er disponible på nevnte konto. Beløpene settes inn på rentebærende konto, og rentene tilfaller Selger etter forfallsdato. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

Eventuell forsinkelsesrente vil bli pålagt ved sluttoppgjør.

Beløpene skal utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti etter bustadoppføringslova §§ 12 og 47 og øvrige vilkår i bustadoppføringslova er oppfylt. Dersom nødvendig garanti i henhold til bustadoppføringslova § 47 ikke stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- Overtakelse i henhold til pkt. 10 er gjennomført
- Skjøte er tinglyst
- Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Kjøper gir gjennom bestemmelsen i pkt. 11, fullmakt til sameiets styre til å disponere over tilbakeholdt beløp eller selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fellesarealene.

4. Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- eller tilleggsarbeider har selger, jfr. bustadsoppføringslova § 55, rett til å:

- Kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jfr. bustadsoppføringslova § 59
- Stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jfr. bustadsoppføringslova § 56
- Heve avtalen og kreve erstatning, jfr. bustadsoppføringslova §§ 57 og 58.

Selger kan gjøre gjeldene disse misligholdsbeføyelsene som følge av forsinket betaling enten betalingsfristen løper ut ved overtakelse eller på et tidligere eller senere tidspunkt.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jfr. bustadsoppføringslova § 57 annet ledd. Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse uten søksmål og dom, jfr. tvangfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte seksjonen.

5. Selgers forbehold for gjennomføring av kontrakten

Selger skal etter bortfall av forbehold i pkt. 14 stille garanti etter bustadsoppføringslova § 12. Garantien skal stilles etter bustadsoppføringslova § 12 for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

På seksjonen hefter/vil det hefte en panterett med urådighetserklæring ("sikringsobligasjon") til Megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige seksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når kjøper har fått tinglyst skjøte på seksjonen.

6. Etablering av sameie - Fellesutgifter

Kjøper er innforstått med at man som kjøper av seksjonen blir sameier i Nadderudveien 1 Sameie, jfr. lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Kjøper har plikt til å følge de regler som fremkommer av sameiets vedtekter som er vedlagt denne kontrakt. Ref. vedlegg 10.

NADDERUDVEIEN 1 SAMEIE

Nadderudveien 1 Sameie blir et kombinert bolig- og næringssameie som består av 67 boligseksjoner – 58 leiligheter, 9 rekkehus og 1 næringsseksjon.

Det er utarbeidet vedtekter og driftsbudsjett for sameiet, som er vedlegg til dette prospekt. Det kan forekomme mindre endringer av vedtektene.

Vedtektene regulerer forholdet mellom bolig- og næringsseksjonene.

Kjøperne vil bli innkalt til konstituerende årsmøte. Her vil sameiets styre bli valgt. I tillegg vil det bli en gjennomgang av sameiets budsjett og vedtekter.

Ved kjøp av eierseksjonen vil kjøper få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal.

Felleskostnader fordeles mellom bolig- og næringsdelen etter sameierbrøk. Andelen som skal dekkes av boligseksjonene fordeles mellom disse etter følgende fordelingsnøkkel:

- 50 % likt pr. seksjon
- 50 % pr. m² BRA

Felleskostnader vedrørende strøm til ladning av el-bil og motorvarmer fordeles etter forbruk. Enkelte kostnader knytter seg direkte enten til nærings- eller boligdelen. Slike kostnader skal ifølge vedtektene dekkes fullt ut av henholdsvis nærings- eller boligdelen.

Senere reguleringer av felleskostnader skal skje etter samme fordelingsnøkkel for samtlige seksjoner. Sameiets driftskostnader, som vaktmestertjenester, service og drift av heis, rengjøring, rydding av snø, forretningsførsel, kommunale avgifter, eiendomsforsikring, kabel-TV, internettilknytning, felles strøm etc. dekkes av felleskostnadene.

Vann- og kloakkavgift inngår også i felleskostnadene

Stipulerte felleskostnader for den enkelte bolig fremkommer av prislisten. Felleskostnadene er stipulert og er kun basert på erfaringstall. Felleskostnader vil bli endelig besluttet ved konstituering av sameiet.

Asker og Bærum Boligbyggelag er forretningsfører for sameiet. Avtale om forretningsførsel gjelder med en bindingstid på fem år. Sameiet står deretter fritt i valg av forretningsfører.

7. Heftelser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift datert 07.06.2018 og har gjort seg kjent med denne, jfr. vedlegg 12. Grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før seksjonering/reseksjonering er gjennomført. Kjøper overtar seksjonen uten pengeheftelser, men med de øvrige heftelser som fremgår av grunnboksutskriften. Selger vil så langt det er mulig sørge for å få slettet heftelser som ikke lenger er aktuelle.

8. Selgers ytelse. Kontraktsdokumenter

Selgers ytelse fremgår av denne kontrakt inklusiv salgsprospekt og øvrige vedlegg. Kontraktsforholdet er regulert av bustadoppføringslova, og Selger kan ikke gjøre gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøper enn det som følger av bestemmelser i loven, jf. bustadoppføringslova § 3. Kjøper har i forbindelse med kontraktsinngåelsen mottatt et eksemplar av lovteksten. Ref. vedlegg 13.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger presiserer følgende: Innredninger som er vist med stiplede linjer i prospekt- og kontraktstegninger inngår ikke i leveransen. Vaskemaskin på bad inngår ikke i standard leveranse.

9. Endringer og tilleggsarbeider

Selger har i tilvalgslisten utarbeidet standardiserte alternativer for tilvalg.

Ønsker kjøper endringer eller tilleggsarbeider utover det som framgår av tilvalgslisten, skal Selger skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Det vises til bustadoppføringslova §§ 7 og 8. For utarbeidelse av endringstilbud, vil det tilkomme en kalkulasjonskostnad på kr 8.000,-. Denne kostnaden blir belastet uavhengig av om endringen blir bestilt eller ikke. Kostnaden for selve endringen kommer i tillegg. Det vil tilkomme et oppstartsadministrasjonsgebyr på kr 5.000,- for tilvalgsprosessen. Det vises til bustadoppføringslova § 44.

Dersom Selger i henhold til bustadoppføringslova § 11 får forlenget fristen for ferdigstilling som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper også å dekke selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til alle de kostnader arbeidene medfører. Eventuelle kostnader forbundet med dette, må varsles av Selger til Megler før sluttoppjøret skal faktureres.

Kjøper kan ikke gjøre endringer som påvirker de konstruktive bygningsdeler eller rørføringer, kanaler, ledning osv.

Eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling skal Selger opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for selger. Avtalen skal underskrives av begge parter. Innbetaling av endringer og/eller tilleggsarbeider skjer til meglers klientkonto innen overtagelse.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til bustadoppføringslova § 9.

Selger kan heller ikke pålegges å utføre endrings- eller tilleggsarbeider som, etter selgers skjønn, vil forsinke Prosjektet som helhet.

Vilkår for utbetaling av Kjøpesummen til Selger, jf. pkt. 3 i denne kontrakt, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endring- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. bustadoppføringslova § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtagelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Ved for sen betaling kan Selger kreve blant annet renter og erstatning for rentetap, jfr. bustadoppføringslova § 55 omhandlet under pkt. 4 i denne kontrakt.

10. Ferdigstilling og overtakelse av bolig

10.1 Overtakelsestidspunkt

Selgers frist til å ha eiendommen klar til overtakelse fastsettes til 24 måneder etter at forbeholdene er frafalt. Selgeren kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum 2 måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillingsfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien. Berøres arbeidene av juleferien, forlenges den med 7 kalenderdager. Det samme gjelder om den berøres av påskeferien. Forlengelsen gjelder selv om det eventuelt utføres arbeid i en ferie.

Dersom selgeren er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan forbrukeren etter lovens kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

10.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bustadoppføringslova § 15. Etter skriftlig innkalling fra Selger skal Selger og Kjøper ca. 1-2 uker før overtakelse, ha gjennomført en førbefaring der gjenstående arbeider protokollføres.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det føres protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede
- b) mangler som påvises
- c) frist for utbedring av påviste mangler
- d) om boligen overtas eller nektes overtatt
- e) om det er deponert beløp for ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bustadoppføringslova § 49
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtagelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

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

Kjøper har ikke rett til å overta seksjonen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 4, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt på meglers klientkonto.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at seksjonen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta seksjonen, jfr. bustadoppføringslova § 15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Oppgjørsansvarliges klientkonto inntil seksjonen kan overtas.

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest på eiendommen senest på overtagelsesdagen. Det kan imidlertid bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis. For å sikre gjenstående arbeider har kjøper rett til å holde tilbake en forholdsmessig andel av kjøpesum inntil ferdigattest foreligger.

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

10.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. bustadoppføringslova § 49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

For at Kjøper rettmessig skal kunne deponere deler av Kjøpesummen, må Kjøper ha et krav enten som følge av at det foreligger forsinkelse eller at det foreligger en mangel, jfr. bustadoppføringslova §§ 24 og 31. Kjøper bærer risikoen for at et slikt krav foreligger, herunder også størrelsen på kravet. Kjøper har kun rett til å deponere et beløp som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket, jf. bustadoppføringslova § 31.

Fra overtagelsen går risikoen for seksjonen over på Kjøper. For øvrig vises til bustadoppføringslova § 14.

11. Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til sameiets styre

Seksjonen består foruten bruksenheten (boligen med eventuelle tilleggsdeler) av en ideell andel av sameiets fellesareal. Når alle kjøpere har overtatt sine seksjoner, er også fellesarealet å anses som overtatt. Ved signering av nærværende kjøpekontrakt gis det framtidige styrets fullmakt til å opptre på Kjøpers vegne med henhold til reklamasjonsrettigheter på fellesarealet. Overtakelse av felles- og

uteareal skal gjennomføres av Selger og sameiets styre, og overtakelse av leilighetene kan skje uavhengig av dette.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil – avhengig av årstid – kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr 20.000,- holdes tilbake på Meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. pkt. 3 i denne kontrakt. Selger sørger for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

12. Selgers forsinkelse

Selger skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at seksjonen kan overtas innen utløpet av overtakelsesperioden, og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter bustadoppføringslova § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III, kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve kontrakten.

Forsinket overtagelse etter endelig overtagelsesdato, gir kjøper krav på dagmulkt på 0,75 promille av kjøpesummen jfr. bustadoppføringslova § 18. Eventuelt krav på dagmulkt avbrytes av overtagelse. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13. Mangler. Reklamasjon. Ettårsbefaring

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bustadoppføringslova kapittel IV, holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren må reklamere innen de frister som gjelder etter bustadoppføringslova § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget manglene. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

Kjøper plikter å gi Selger adgang til seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl. 07:00-16:30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

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

- a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Selger skal innkalle til besiktigelse av seksjonen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bustadoppføringslova § 16. For sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befarung.

14. Forbehold

Selgers forbehold vedrørende igangsetting av kontrakten

- Selger tar forbehold om at godkjent reguleringsplan, rammesøknad og igangsettelsestillatelse fra Bærum kommune foreligger innen 30.06.2019.
- Selger tar forbehold om at det innen 30.06.2019 er solgt boliger som til sammen utgjør minst 60 % av verdien av boligene. Boliger som er avbestilt innen 30.06.2019 regnes ikke som solgt.
- Selger tar forbehold om at finansiering av prosjektet foreligger innen 30.06.2019.

Selger er bundet av avtalen dersom nevnte forbehold ikke blir gjort gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av fristen.

Øvrige forbehold

- Selger forbeholder seg retten til endringer i reguleringsplanen for å tilpasse formåls grensene til boligområdets organisering.
- Selger tar forbehold om endringer knyttet til tomtens størrelse og endelige grenser, inntil endelig kart- og delingsforretning er gjennomført.
- Selger kan tinglyse bestemmelser som vedrører sameiets naboforhold eller forhold pålagt av myndighetene.
- Selger forbeholder seg retten til å endre antall leiligheter i prosjektet samt endre antall sameier utfra det som til enhver tid er hensiktsmessig utfra salgsgrad og byggetrinn.
- Først når endelig kart- og delingsforretning er gjennomført kan eiendommen seksjoneres. Det tas forbehold om eventuelle endringer av de oppgitte seksjonsnumre og angivelser av tilleggsareal samt boligenes endelige adresse. Fordi utbygger ennå ikke har tatt endelig standpunkt til hvordan utbyggingen skal organiseres, tar utbygger forbehold om reseksjonering dersom dette blir nødvendig av organisasjonsmessige hensyn. Kjøper gir selger fullmakt gjennom kjøpekontrakten til å gjennomføre nødvendig deling, grensejustering og reseksjonering.
- Det tas forbehold om endringer av størrelsen på offentlige avgifter og gebyrer.
- Alle opplysninger i prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessig og nødvendig, uten at den generelle standarden forringes.
- Innvendige rørføringer fremgår ikke av interiøriillustrasjoner og plantegninger. Nedforinger, dragere, søyler og innkassinger i himling fremkommer ikke på tegninger i prospektet.
- Alle skisser og 3D-illustrasjoner i prospektet er animerte og gir ikke et eksakt uttrykk for hvordan prosjektet vil fremstå ved ferdigstillelse. Særlig vil vi presisere at møbler som er vist på innvendige 3D-illustrasjoner samt beplanting/krukker som er vist på balkonger, takterrasser og planskisser, ikke er med i leveransen. Vaskemaskin på bad leveres ikke som standard leveranse. Illustrasjoner viser ikke

nøyaktig vindusinndeling, nedløp på fasade, dekketykkelser, fastfelt over vinduer, brystningshøyder på vinduer og terrassedører, tykkelse på vegger, dimensjoner utvendige «rammer» etc.

15. Spesielle forhold i byggeperioden. Befaring

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse ettersom Eiendommen inngår i et større utbyggingsområde.

Inntil Prosjektet, herunder samtlige boliger, 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 innen rimelig tid utbedre.

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er ikke tillatt.

16. Forbud mot videresalg. Avbestilling

Selger tillater ikke at denne kjøpekontrakt videreselges før det er gjennomført overtagelse av seksjonen. Dersom Kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det derfor bestemmelsene om avbestilling i bustadoppføringslova §§ 52-54 som kommer til anvendelse. Kjøper kan avbestille seksjonen før overtakelse er gjennomført.

Ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på 5% av kjøpesummen jfr. bustadoppføringslova § 54. Dersom Kjøper avbestiller etter at Selger har vedtatt byggestart, kan Selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bustadoppføringslova 53. Bestilte endrings- og tilleggsarbeider betales i slike tilfeller i sin helhet av Kjøper. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

17. Usolgte seksjoner

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene innen overtagelsen, har Selger ansvar for å betale de til enhver tid fastsatte felleskostnader som påløper for de usolgte seksjonene. Selger har rett til å leie ut alle usolgte seksjoner, samt parkeringsplasser.

18. Meglers rett til å stanse gjennomføring av en transaksjon

I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering mv, er Megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll av oppdragsgiver og/eller eventuelle 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), 147 c) eller 147 d) kan Megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette kan medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

19. Tvister

Tvister angående forståelse av Avtalen eller gjennomføringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Når enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved alminnelig domstolsbehandling ved eiendommens verneting.

20. Kontraktdokumenter

1. Prospekt for Nadderudveien 1 datert 04.07.2018.
2. Kontraktstegning leilighet datert 31.08.2018.
3. Garasje og bodplan datert 03.08.2018.
4. Utomhusplan datert xx.xx.xxxx.
5. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Nadderudveien 1 og Fagertunveien 2 A og B, planid: 2015029. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.
6. Områdeplanen for Bekkestua Nord, planid: 2008022.
7. Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Gamle Ringeriks vei 39-47, planid: 2016030. Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning.
8. Reguleringsplan for Bærumsveien 201 og 199 og Fagertunveien 1 og 3A, planid: 2015020. Plan under arbeid.
9. Utkast vedtekter Nadderudveien 1 Sameie datert xx.xx.xxxx.
10. Utkast driftsbudsjett Nadderudveien 1 Sameie.
11. Firmaattest Solligården Bolig DA.
12. Grunnboksutskrifter datert 07.06.2018 og heftelser.
13. Bustadoppføringslova.

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte vedlegg og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

De er opprettet 3 likelydende eksemplar av denne kontrakt. Partene beholder ett eksemplar hver og et eksemplar til Megler.

Sandvika, den xx.xx.xxxx

Selger:

Kjøper(e):

For Solligården Bolig DA