

Megler: Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS Foretaksregisteret org.nr. 998 387 361
Type Oppdrag: Prosjektsalg
Eieform: Selveier / eierseksjon
Oppdragsnr: 20-25-5045
Omsetningsnr: XXX

KJØPEKONTRAKT FOR RETT TIL BOLIG UNDER OPPFØRING MED TOMT

Kontraktens bestemmelser utfylles av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad mm. (Bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43 og annen bakgrunnsrett. Kontrakten gjelder avtale etter lovens § 1, første ledd b), avtale om bolig eller fritidsbolig under oppføring og hvor avtalen også omfatter rett til grunn.

Mellom

Snoveien 17-19 AS

Org.nr. 911 675 587

c/o Eiendomsplan Management AS

Engebrets vei 3, 0275 Oslo

Heretter kalt **selgeren**, og

XXX

heretter kalt **kjøperen**, er i dag inngått følgende kontrakt.

§ 1

BAKGRUNN

Kjøpekontraktens omfang fremgår av salgsprospekt med bilag og denne kontrakt. Selgeren har gjort kontrakten som ledd i næringsvirksomhet, og kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Avtaleforholdet er følgelig regulert av Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad av 13. juni 1997 nr. 43 ("buofl.").

Kjøperen har gjennomgått kjøpekontrakten grundig og bekrefter at denne erstatter alle eventuelle tidligere muntlige og skriftlige avtaler, diskusjoner, alternativer, muligheter mv. vedrørende boligen som ikke er uttrykkelig inntatt i kjøpekontrakten. Kjøpekontrakten kan kun endres ved skriftlig avtale undertegnet av begge parter.

§ 2

KONTRAKTENS OBJEKT

Kontrakten gjelder kjøp av bolig i eierseksjonssameie i prosjektet Stasjonshagen Høvik.

Prosjektet omfatter 5 boligblokker (bygg A-E) med 154 leiligheter, et næringslokale i 1. etasje i bygg A, seks rekkehus (bygg F), én eksisterende enebolig (Villa Skogly), ulike fellesfunksjoner, underjordisk parkeringskjeller og felles utearealer. Prosjektet ligger på eiendommen med gnr. 11 bnr. 24 i Bærum kommune, heretter omtalt som **Eiendommen**. Eiendommen vil bli sammenslått, fradelt og seksjonert før overtakelse.

Hele prosjektets tomt består p.t. av ca. 14 500 kvm. Endelige grenser og tomtestørrelse vil fremkomme etter fradeling/sammen slåing og kommunal oppmåling.

Prosjektet er foreløpig planlagt organisert i to eierseksjonssameier. Et sameie for byggetrinn 1, og et sameie for byggetrinn 2 og 3. Denne kjøpekontrakten gjelder sameiet som er planlagt for trinn 2 og 3, heretter omtalt som **Sameiet**. Det er planlagt at Sameiet vil bestå av bygg B og E, rekkehusene i bygg F samt tilhørende fellesarealer. Garasjeplassene er foreløpig planlagt som egne næringsseksjoner i det andre sameiet i prosjektet, men kan som redegjort for nedenfor også bli organisert på andre måter.

Selgeren overdrar til kjøperen eierseksjon i Sameiet på Eiendommen med midlertidig adresse Snoveien 19, 1363 Høvik m.fl. (eiendommen har ikke fått tildelt endelig adresse p.t.). Eierseksjonen består av bolig og eventuelle tilleggsdeler i grunn/bygg iht. endelig seksjonering, og ideell andel av Sameiets fellesareal.

Selger besørger og bekoster seksjonering.

Endelig seksjonsnummer og adresse vil bli opplyst før overtagelse.

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr. XXX i Stasjonshagen Høvik, og omtales i videre som **Boligen**.

Til Boligen medfølger:

- Tilhørende balkonger/terrasse/privat uteareal iht. kontraktstegning

- Sportsbod
- Bruksrett til fellesarealer med begrensninger inntatt i de til enhver tid gjeldende vedtekter og tinglyste heftelser

Eventuelt kjøp av parkeringsplass i garasjekjeller er regulert i separat kjøpekontrakt.

Hjemmelshaver til Eiendommen er: Snoveien 17-19 AS.

Kjøper blir som eier av Boligen medlem i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin bolig samt eventuelle tilleggsdeler. Som medlem av eierseksjonssameiet og i tråd med vedtektene vil kjøper ha rettigheter og forpliktelser, herunder blant annet et ansvar for å dekke Boligens andel av de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnadene er anslått til i snitt ca. kr 40,- pr. m² BRA-i pr. måned for sameiet første driftsår, med variasjoner mellom seksjonene avhengig av størrelse. I tillegg kommer ca. kr. 350 pr. måned pr. garasje plass der dette gjelder, som kan bli fakturert separat via det andre sameiet i prosjektet. Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke kommunale avgifter, a-konto varmt vann til oppvarming og tappevann av Boligen. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak m.m. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Kjøper vil få varig og eksklusiv bruksrett til bod. Selger avgjør om boden skal seksjoneres som tilleggsdel til seksjon eller sikres på annen måte, f.eks. tinglyst rett i nabosameie.

Dersom Boligen har markterrasse eller annet privat uteareal på bakkeplan, vil kjøperen få eksklusiv bruksrett til arealet. Selgeren forbeholder seg retten til å bestemme om uteareal seksjoneres som tilleggsdel til seksjonen, eller sikres på annen måte, f.eks. som vedtektsfestet bruksrett i inntil 30 år iht. eierseksjonsloven § 25.

Selgeren forbeholder seg retten til å tildele og fordele parkeringsplasser, boder og utearealer på den måte som anses hensiktsmessig på tidspunktet for overtakelse.

Selgeren forbeholder seg retten til å gjennomføre de sammenføyninger og fradelinger av eiendommen som selger finner hensiktsmessige.

Kjøperen er gjort kjent med at eiendomsorganiseringen fortsatt er under arbeid, og selgeren forbeholder seg retten til å avgjøre hvordan den endelige organiseringen vil bli. Målet er å etablere en struktur som er praktisk, rettferdig og tilpasset prosjektets samlede behov. Herunder kan antall sameier som vil bli etablert, størrelsen på det enkelte sameie, antall bolig- og næringsseksjoner, organisering av fellesarealene og organisasjonsform for boder, private utearealer og/eller garasjeplasser bli justert i lys av f.eks. salgstakt, krav fra offentlige myndigheter eller fremtidig driftsituasjon.

Kjøper gjøres særlig oppmerksom på at de to sameiene kan bli sammenslått til et stort eierseksjonssameie dersom salgstakt og fremdrift tillater det. Dette kan innebære at samtlige av arealene i prosjektet inngår i ett samlet sameie med boligseksjoner og næringsseksjoner (næringslokale og garasjeplasser), med tilhørende justeringer av vedtekter, bruksrettigheter, felleskostnader og organisering. Det tas videre forbehold om at parkeringskjeller kan etableres som separat anleggseiendom og at kjøpers rett til bruk av bod, sykkelparkering, eventuell garasje plass m.v. i så fall kan bli sikret ved tinglyst realandel i anleggseiendommen. Se nærmere om eiendomsorganiseringen i kontraktens punkt 15, herunder om arealer som per i dag er planlagt i det andre sameiet i prosjektet eller som egne eiendommer, men som kan bli innlemmet i ett samlet eierseksjonssameie.

Kjøperen har fått seg forelagt leveransebeskrivelse og tegninger i prospektet og overtar Boligen overensstemmende med spesifikasjoner og beskrivelser samt eventuelle skriftlige endringer og tilleggsarbeider som er avtalt direkte mellom selgeren, eller den selgeren har utnevnt, og kjøperen.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet, internettside og øvrig tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger. Omfanget av leveransen er begrenset til leveransebeskrivelsen.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer Boligens generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer.

Selgeren forbeholder seg også retten til å bestemme endelig utforming av utomhusarealer, materialvalg og fargevalg på bygningene samt ut- og innvendige fellesarealer, uten at kjøperen kan kreve endringer i pris.

§ 3

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Kjøpesummen for Boligen utgjør kr. XXX,- + omkostninger.

Betalingsplan:

1. Delinnbetaling:
Etter kontraktsignering innbetales kr 100 000,-.
2. Ved vedtak om byggestart:
[10/20] % av kjøpesummen, med fradrag for evt. innbetalt beløp, betales når selgeren har løftet sine forbehold, jf. kontraktens punkt 10.1.
3. Resterende kjøpesum:
Betales innen overtakelse, jf. kontraktens punkt 10.

Kjøperen har rett til å holde tilbake hele kjøpesummen frem til det er dokumentert at selgeren har stilt garanti iht. buofl. § 12, jf. kontraktens punkt 4.

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Kjøpesum og omkostninger	Beløp
Dokumentavgift på 2,5 % av tomteverdi	kr XXX,-
Gebyr for tinglysning av skjøte	kr 545,-
Gebyr for tinglysning av pantedokument i forbindelse med	

etablering av eventuelle lån

kr 545,-

Totalt

kr XXX,-

Omkostningene og eventuelle tilvalg og endringsarbeider forfaller til betaling samtidig med restvederlaget. Det gjøres oppmerksom på at pengene skal være disponibel på klientkonto to virkedager før overtagelsen finner sted.

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. Dokumentavgiften er foreløpig anslått til ca. kr. 600,- pr. kvm BRA-i. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter og gebyrer, og endringer i tomteverdien.

Det er avtalt at det skal forskuddsinnbetales 3 måneders felleskostnader til forretningsfører ved overtagelse slik at sameiet opparbeider seg likviditet. Dette faktureres kjøper direkte fra forretningsfører.

Dersom kjøper skal ha pantedokumenter tinglyst på Boligen i forbindelse med sluttoppgjøret/overtagelsen, skal disse leveres megler i signert og bevitnet stand senest en uke før overtagelsen skal finne sted. Tinglysingsgebyret er på kr 545,- for hvert panterettsdokument kjøperen ønsker å tinglyse i forbindelse med etablering av lån per i dag.

Meglerprovisjon betales av selgeren.

§ 4

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter buofl. § 12. Dersom selger ikke oppfyller plikten til straks å stille garanti, har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag frem til det er dokumentert at garantien foreligger, jf. kontraktens punkt 3.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i buofl. § 12 annet ledd, andre setning, er det tilstrekkelig at selger stiller garantien straks etter at forbeholdene er falt bort, men selger skal uansett stille garanti før byggearbeidene starter.

Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Dersom selger ønsker å få utbetalt innbetalt forskudd skal, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter buofl. § 47. Forskuddet vil da utbetales til selger/byggelånsbank og godskriving av renter opphører.

§ 5

OPPGJØR

Elektronisk tinglysning - Viktig informasjon til kjøpers bank:

Skal oppgjøret tinglyses elektronisk må kjøpers BankID-signerte pantedokument sendes til følgende organisasjonsnummer via Altinn: 998 387 361 (Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS). Dersom bank eller kjøper ikke har mulighet til BankID-signering av pantedokumentet må megler kontaktes så snart som mulig for å avklare tinglysingsmetode (papir / elektronisk).

Eiendommen er formidlet gjennom Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS heretter kalt megler og oppgjøret vil bli foretatt av kontraktsmedhjelper:

Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS Org.nr: 999 638 996

Postboks 1613 Vika 0119 Oslo

Tlf: 22 83 22 00 E-post: oppgjor@sem-johnsen.no

heretter kalt "**Oppgjør.**"

Opgjøret gjennomføres i henhold til denne kontrakt inngått mellom kjøper og selger.

Partene gir Oppgjør ugjenkallelig fullmakt til å foreta endelig oppgjør etter denne kontrakt og alle innbetalinger, dokumenter og henvendelser angående oppgjøret skal rettes dit.

Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 9380 08 86781, og merkes med KID XXX. Kjøpesummen regnes ikke som betalt med befriende virkning for kjøperen før den er godskrevet (valutert) meglers klientkonto. Denne dato er utgangspunkt for renteberegning mellom partene.

Eiendommen tinglyses i kjøpers navn først ved tidspunkt for ferdigstillelse og overtagelse.

Det innbetalte beløpet tilhører kjøper, og kan ikke frigis til selger inntil det enten er stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller kjøper har fått tinglyst hjemmel til seksjonen.

Selv om det er avtalt forskuddsbetalinger har kjøper rett til å holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at det er stilt entreprenørgaranti i samsvar med buofl. § 12.

Kjøperen må innbetale sluttoppgjøret fullt ut før kjøperen kan få tilgang til bygget eller nøkler blir overlevert.

Kjøpesum og omkostninger kan kun innbetales fra bankkonto hvor kjøperen er kontoinnehaver. I tillegg kan også finansinstitusjoner/banker som er långiver for kjøperen innbetale, eller meglerforetak som har gjennomført salg av kjøpers bolig/fritidseiendom.

Beregning av klientrenter

Rentene av innestående på klientkonto tilfaller som hovedregel kjøper.

Når det er avtalt at kjøper skal betale forskudd, er forskuddet å anse som selgers penger når lovens vilkår om å sikre kjøper er oppfylt, det vil si når § 47 garanti foreligger. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter buofl. §§ 12 og 47 godskrives derfor selger renter av innestående på klientkonto til enhver tid. Renter av omkostninger som er innbetalt av kjøper tilfaller kjøper. Kjøper og selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 tredje ledd.

Forsinket innbetaling fra Kjøper

For den del av kjøpesummen som ikke måtte være betalt til megleren i rett tid, betaler kjøperen forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven til selgeren. Denne bestemmelse gir dog ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen ut over de frister som er avtalt. Ved vesentlig forsinket betaling vil selgeren også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.

Har betaling av kjøpesummen ikke funnet sted innen 30 dager etter forfall, regnes dette normalt som et vesentlig mislighold som gir selgeren rett til å heve kontrakten, jf. buofl. § 57. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningsalg.

§ 6

HEFTELSE

Kjøperen er forelagt utskrifter av grunnboken for Eiendommen, datert 08.04.2026, og har gjort seg kjent med denne.

Boligen selges med tinglyste rettigheter og forpliktelser (servitutter) slik de fremgår av grunnboken og salgsoppgaven.

I tillegg har selger rett til å tinglyse nye bestemmelser som er nødvendige eller vurderes som hensiktsmessige for å gjennomføre prosjektet, herunder krav pålagt av offentlige myndigheter eller bestemmelser knyttet til Sameiet, drift/sikkerhet eller naboforhold. Allmenheten vil blant annet få tinglyst rett til ferdsel og opphold i Sameiets uteomhusarealer. Om det blir etablert to sameier blir det gjensidige rettigheter for bruk av utearealer og andre fellesfunksjoner i prosjektet m.m.

Kjøper kan ikke motsette seg slik tinglysing eller kreve prisavslag/erstatning.

Hvis erklæringer ikke er tinglyst før overtagelse, plikter kjøper å medvirke til tinglysning.

Sameiet har pant i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. lov om eierseksjoner § 31.

For øvrig overdras Boligen fri for andre pengeheftelser enn de kjøper selv måtte påhefte i forbindelse med betaling av kjøpesummen. Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det grunnboken viser. Selger forplikter seg til umiddelbart å underrette megler dersom slike forretninger blir avholdt innen tinglysing av skjøtet skal finne sted. Videre forplikter selger seg til å betale alle avgifter mv. som vedrører Boligen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Megleren skal besørge sletting av eventuelle pengeheftelser i Boligen. Selgeren gir ved denne kontrakts underskrift megleren ugjenkallelig fullmakt til å innfri de lån som fremgår av bekreftet grunnbok og som kjøperen ikke skal overta.

§ 7

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger har utstedt et pantedokument (sikringsobligasjon) til eiendomsmegler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Eiendomsmegler skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysing. Kjøperen er kjent med at dette kan ta noe tid.

Selgeren utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megleren inntil tinglysing finner sted. Tinglysning vil først finne sted når kjøper har innbetalt fullt oppgjør (kjøpesum samt evt. tilvalg og endringsarbeider), inklusive omkostninger og eventuelle renter, jf. punkt 3, 5 og 8.

In-blanco skjøte (åpent skjøte) aksepteres ikke av selger. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

All tinglysing av dokumenter på Boligen skal foretas av eiendomsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtagelse, overleveres eiendomsmegler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Dersom matrikelnummer (herunder seksjonsnummer) ikke er fastsatt ved kontraktsdato, gir partene megler fullmakt til å innsette matrikelnummer i skjøtet og eventuelle panteretter så snart dette er avklart.

Selger er ikke ansvarlig for forsinkelse pga. sen offentlig saksbehandling. Det tas forbehold om at offentlige myndigheters saksbehandlingstid medfører at fradeling/sammenføring av eventuelle tomteparseller og seksjonering blir forsinket. Såfremt slik organisering av Eiendommen og/eller Sameiet ikke er gjennomført ved overtagelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som et mislighold som gir kjøperen krav på mangels- eller forsinkelsesbeføyelser. Dersom selger ønsker å disponere kjøpesummen før skjøtet er tinglyst må garanti iht. buofl. § 47 stilles, jf. pkt. 4.

§ 8

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Arbeidet skal utføres etter vanlig god håndverksmessig standard i samsvar med leveransebeskrivelsen som er gitt i vedlagte prospekt og med det utstyr mv. som følger av prospektet.

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg («**Endringer**») til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Mulige tilvalg vil bli presentert i en egen tilvalgsportal. Selgeren vil orientere kjøperen når tilvalgportalen m.v. er tilgjengelig og innenfor hvilke tidsrom tilleggs- og endringsarbeider kan bestilles.

Selgeren er uansett ikke forpliktet til å utføre tilleggs- eller endringsarbeider som:

- overstiger 15 % av kjøpesummen,
- ikke står i sammenheng med ytelsen som er avtalt,

- i omfang eller karakter skiller seg vesentlige fra den avtalte ytelsen,
- er til hinder for rasjonell fremdrift, eller
- vil føre til ulempe for selgeren som ikke står i forhold til kjøperens interesse i å kreve arbeidet utført.

Selgeren har rett til å ta betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger m.v. jf. buofl. § 44.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene:

Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i § 2, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte endringer og tilvalg. Det er også etter Endringene selger som er ansvarlig for hele leveransen av Boligen, og kjøper kan forholde seg til selger ved eventuell forsinkelse eller mangler knyttet til Endringene. Kjøper er ansvarlig for å betale hele kjøpesummen, inkludert betaling for Endringene, til meglers klientkonto.

Når det gjelder garantien som skal stilles etter bustadoppføringslova § 12, er utgangspunktet at denne beregnes av det vederlag som er avtalt i kontrakten. Som regel avtales endringer og tillegg/tilvalg etter kontrakt er skrevet. Slike endringer fører til en justering av det avtalte vederlaget, men en slik senere justering av vederlaget medfører ikke at § 12 garantien økes.

Alle endrings- og/eller tilleggsarbeider skal være betalt senest på tidspunkt for overtakelse.

Ved bestilling av tilvalg og endringer utover 5 % av kjøpesummen for Boligens kan overskytende kreves forskuddsbetalt. Dette forutsetter at selger stiller nødvendige garantier iht. bustadoppføringslova § 12 og § 47 før kjøper plikter å betale. Dersom selger ønsker å få utbetalt beløp innbetalt av kjøper før hjemmelsoverføring stilles det garanti etter bustadoppføringslova § 47 for utbetalingen.

Etter igangsetting av prosjektet vil det gis frister for tilvalgs- og endringsarbeider. Inngås kjøpekontrakt etter igangsetting, kan frister for tilvalg og endringer være utløpt. Eventuelle endringer må da avtales særskilt.

§ 9

SAMEIET

Kjøperen og hans rettsetterfølgere har rett og plikt til å være medlem av Sameiet. Sameiet administrerer fellesinteressene, herunder driften av utomhusanlegg og fellesarealer.

Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter og eventuelle ordensregler, samt fra overtagelse betale sin forholdsmessige andel av felleskostnadene til Sameiet.

Regler for styring og drift av Sameiet følger av eierseksjonsloven.

Utkast til vedtekter og driftsbudsjett for første driftsår er vedlegg til kjøpekontrakt. Vedtektene regulerer forholdet mellom seksjonseierne, herunder fordeling av fellesutgifter, vedlikeholdsansvar, stemmerettsregler og arealer med enerett til bruk for henholdsvis leilighetene og rekkehusene innenfor rammene av eierseksjonsloven § 25. Det forutsettes at kjøperen aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Vedtekter fastsettes av selgeren i forbindelse med innsendelse av søknad om seksjonering. Selger tar forbehold om endringer som er hensiktsmessige eller nødvendige i perioden frem til overtakelse. Det tas videre forbehold om endringer i driftsbudsjettet.

Kjøperen er kjent med at Sameiets felleskostnader først vil bli endelig fastsatt etter stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Stipulerte felleskostnader er basert på utkast til driftsbudsjett. Tallene er basert på erfaringstall, og det tas forbehold om endringer. Endelig driftsbudsjett og felleskostnader vedtas av Sameiets styre. Størrelsen på utgiftene avhenger blant annet av hvilke ytelser/tjenester Sameiet rekvirerer og utvikling av markedsprisen for disse ytelsene. Stipulerte felleskostnader inkluderer blant annet grunnpakke tv/internett, forretningsførsel, bygningsforsikring, renhold av fellesarealer, vaktmestertjenester, løpende drift og serviceavtaler m.m.

Kjøper er kjent med og aksepterer at vedtekter og fordelingsnøkkel for felleskostnader kan bli endret som følge av endelig eiendomsorganisering, jf. kontraktens § 2, og at slike endringer kan medføre at felleskostnadene blir høyere eller lavere enn stipulert.

Stipulerte felleskostnader inkluderer ikke kommunale avgifter, a-konto varmt vann til oppvarming og tappevann eller oppvarming av Boligen. Selger tar forbehold om at Bærum kommune aksepterer løsningen med direkte fakturering av kommunale avgifter m.v. til den enkelte seksjonseier.

Selger har engasjert Asker og Bærum Boligbyggelag BA (ABBL) som forretningsfører for Sameiet for Sameiets regning. Det er inngått en avtale med bindingstid på 3 år.

Selger har på vegne av Sameiet rett til å inngå leverandør- og serviceavtaler som er hensiktsmessige for drift og vedlikehold med bindingstid på inntil 5 år. Avtale som gjelder leveranse av energi/varme, og ladeanlegg for elbil kan inngås med lengre bindingstid.

§ 10

OVERTAGELSE OG FERDIGBEFARING / SELGERS FORBEHOLD

Forventet ferdigstillelse av bygg B og E er 3./4.kvartal 2028, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt.

En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulkt.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i kjøpekontrakten punkt 10.1 skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Senest 10 uker før ferdigstillelse av Boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtagelsesdato. Denne endelige datoen er bindende og skal ligge innenfor overtagelsesperioden. Kjøper får rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen, jf. buofl. § 18.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom kjøper krever endringer eller tilleggsarbeider, eller vilkårene nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

På tidspunktet for inngåelse av denne kjøpekontrakt pågår det krig i Europa og det er innført sanksjoner som kan få konsekvenser for bygg- og anleggsbransjen generelt og for prosjektet og kan medføre blant annet manglende eller forsinkede leveranser av materiell, mangel på nødvendig arbeidskraft m.v., noe som igjen kan medføre forsinket ferdigstillelse av prosjektet. Per kontraktsinngåelse har ikke selger informasjon om at det vil bli forsinkelser i prosjektet. Dersom utførelse av arbeid eller prosjektets fremdrift for øvrig påvirkes av krigen, gir dette rett til forlengelse av alle frister i

kontrakten, herunder frist for ferdigstillelse av arbeid og endelig overtagelsesdato. Dette gjelder også dersom utførelse eller leveranse fra underentreprenør eller annen leverandør påvirkes.

Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

Risikoen for Boligen går over på kjøper ved overtagelse. Overtar ikke kjøper til fastsatt tid, og årsaken ligger hos kjøper, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha overtatt Boligen.

Når risikoen for Boligen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at Boligen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som kjøper ikke svarer for. Overtar ikke kjøperen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, har kjøper risikoen fra det tidspunkt kjøper kunne ha fått overtatt bruken.

Alle utgifter vedrørende Boligen, herunder utgifter til nødvendig oppvarming, bæres av kjøper fra og med overtagelsesdagen.

§ 10.1

SELGERS FORBEHOLD OM REALISERING

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- At det gis nødvendige offentlige tillatelser for gjennomføring av prosjektet, herunder rammetillatelse og igangsettingstillatelser.
- At det inngås en for selger tilfredsstillende entrepriseavtale.
- At det inngås kjøpekontrakter tilsvarende minimum 50 % av verdien av boligene i byggetrinn 2 iht. prisliste.
- At det foreligger tilfredsstillende byggelånsfinansiering.
- At styret i Snoveien 17-19 AS beslutter byggestart.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.02.2027 blir utbyggingsarbeidene igangsatt, og kontrakten er bindende for begge parter. Dersom selger frafaller forbeholdene eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 3 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.

Dersom forbeholdene ikke er avklart innen 01.02.2027, eller det blir klart før dette tidspunkt at forbeholdene ikke vil kunne oppfylles, har selger rett til å annullere kontrakten.

Kjøper skal i så fall få tilbake eventuelt innbetalt forskuddsbeløp inklusive opptjente renter. \$12-garantien vil bli kansellert og returnert garantisten. Utover dette har selger intet ansvar overfor kjøper.

Selger kan på hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om underliggende forutsetninger ikke er oppfylt.

Ved enighet mellom partene, kan fristene for å avklare forbeholdene forlenges på samme vilkår.

§ 10.2

FORHÅNDSBEFARING OG OVERTAGELSESFORRETNING

Selger vil normalt innkalle til en forhåndsbefaring ca. 2-4 uker før arbeidene vil være fullført, hvor Boligen besiktiges av kjøper og selger (eller den selger måtte oppnevne) i fellesskap. Selger fører referat fra forhåndsbefaringen.

Overtagelsesforretningen gjennomføres mellom kl. 08.00 og 16.00.

På overtagelsesforretningen skal selger og kjøper foreta en ferdigbefaring hvor Boligen besiktiges i fellesskap. Det skal føres protokoll fra befaringen, og eventuelle mangler noteres. Protokollen undertegnes av begge parter.

Dersom en av partene unnlater å møte til befaringen uten gyldig grunn, kan den andre parten avholde denne alene, herunder undertegne protokollen. Hvis det er kjøper som ikke møter, og kjøper har fått skriftlig beskjed om hva dette innebærer etter buofl. §§ 14 og 15, regnes Boligen som godkjent og overtatt, så fremt fullt oppgjør er betalt, selv om kjøper ikke har vært til stede.

Overtagelsesprotokollen skal sendes til megleren pr. e-post umiddelbart etter overtagelsen. Megleren foretar oppgjør til selgeren på grunnlag av overtagelsesprotokollen.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle Boligens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.

Boligen overtas i byggerengjort stand.

Overtagelsesforretning kan gjennomføres selv om det gjenstår byggearbeider på Eiendommen, herunder utomhusarbeider, arbeider på øvrige boliger i prosjektet og arbeider som skal utføres på fellesarealene. Eventuelle gjenstående utomhusarbeider i Sameiet skal utføres innen rimelig tid hensyntatt årstid og rasjonell fremdrift.

Inntil samtlige leiligheter i prosjektet med tilhørende utomhusarealer er ferdigstilt, har selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer, rigg og utstyr på området. Denne retten gjelder så lenge byggearbeidene i prosjektet pågår.

Eventuelle skader dette påfører Eiendommen, skal selger snarest utbedre for egen regning.

§ 10.3

MANGLER VED OVERTAGELSE

Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes av kjøperen etter overtagelsen. Selgeren plikter å rette eventuelle feil/mangler som inngår i protokollen, og som selgeren har akseptert å rette, så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og rasjonell fremdriftsplan. For øvrig henvises det til buofl. §§ 10 og 11.

Dersom kjøperen ønsker å påberope seg mangler ved overtagelse, har kjøper rett til å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende utbedringskostnaden som mangelen/feilen måtte utgjøre, jf. buofl § 31. Dette må protokolleres i overtagelsesprotokollen og samtidig meddeles megler skriftlig, eller gis som instruks før hjemmelsoverføring. Med mindre annet er avtalt, vil rentene på et eventuelt tilbakeholdt beløp tilfalle kjøper.

Megleren skal kunne foreta utbetalinger fra kontoen i samsvar med avtale mellom partene, rettskraftig dom eller annen avgjørelse som har virkning som rettskraftig dom.

Kjøper har deponeringsrett for omtvistet beløp, jf. buofl. § 49, og kan iht. 1.ledd likevel kreve overtagelse og hjemmelsoverføring. Deponering skal skje til godkjent finansinstitusjon. Selger har krav på forsinkelsesrente for beløp som er uberettiget deponert.

Kjøper kan kreve eventuelle mangler rettet uten ugrunnet opphold dersom disse vanskeliggjør eller er til sjenanse for innflytting eller bruk.

Kjøper kan kun nekte overtagelse dersom Boligen på overtagelsestidspunktet har mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse jf. buofl. § 15 tredje ledd.

§ 10.4

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Selger er ansvarlig for at det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på Boligen senest på overtagelsesdagen.

Det kan bli aktuelt at overtagelse skjer på bakgrunn av midlertidig brukstillatelse, f.eks. fordi arbeider på utomhus fellesarealer ikke er ferdigstilt. Av midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.

Ved overtagelse mot midlertidig brukstillatelse, er selger forpliktet til å fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før midlertidig brukstillatelse er utløpt på tid. Ved slik overtagelse er eiendomsmegler forpliktet til å gjøre kjøper oppmerksom på at det bør etableres tilstrekkelig sikkerhet for kjøpers krav. Eiendomsmegler skal deretter bistå partene med å etablere tilfredsstillende sikkerhet som ivaretar kjøpers interesser.

Kjøper kan ikke ta Boligen i bruk dersom midlertidig brukstillatelse ikke foreligger, og har rett til å nekte overtagelse frem til den er utstedt.

§ 10.5

OVERTAGELSE AV UT- OG INNVENDIGE FELLESAREALER

Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesarealene formelt overtas samtidig med Boligen på overtagelsesdagen.

Styret i Sameiet får ved signatur på denne kontrakten fullmakt til å gå overtakelse av Sameiets fellesarealer. Overtakelsen gjennomføres etter boligkjøpere er valgt inn i styret av Sameiets årsmøte. Selger kaller inn styret når fellesarealene er ferdigstilt. Overtagelse av fellesarealer kan også gjennomføres trinnsvis. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres skal noteres.

Dersom det er mangler ved fellesarealene på overtagelsestidspunktet, og styret på vegne av kjøper ønsker å tilbakeholde et beløp etter buofl. § 31 for å sikre retting/ferdigstillelse, skal dette protokollføres på overtagelsesprotokollen eller på annen måte skriftlig varsles eiendomsmegler og selger før hjemmelsovergang.

Fremdriften og ferdigstillelse av arbeidene skal også protokolleres. Ved tilbakehold gir kjøper fullmakt til styret i Sameiet om å frigi beløp ved ferdigstillelse.

§ 11

FORSIKRING

Eiendommen vil bli fullverdiforsikret og vil av selgeren bli holdt tilsvarende forsikret frem til overtagelsen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Forsikringen gjelder også materialer som er tilført eiendommen. Deretter må Sameiet selv sørge for forsikring.

Kjøper må selv sørge for forsikring av eget innbo og løsøre.

Forsikringssum for eventuell skade før overtagelsen tilfaller selger, som har plikt til snarest å utbedre skaden. Skjer skaden etter overtagelsen, tilfaller forsikringssummen kjøper under forutsetning av at denne har foretatt oppgjør ifølge kontraktens bestemmelser.

§ 12

SELGERS MANGELSANSVAR / KJØPERS REKLAMASJONSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i buofl. § 25, ved manglende opplysninger som beskrevet i § 26 eller ved uriktige opplysninger som beskrevet i § 27.

Foreligger det mangel, kan kjøper gjøre gjeldende slike krav som følger av buofl. §§ 29 flg., herunder retting av mangel, tilbakehold av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

Kjøper mister retten til å gjøre mangler gjeldende dersom det ikke rettidig er sendt reklamasjon til selger i tråd med buofl. § 30.

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

Aksepterte mangler som er påberopt i rett tid, vil selger utbedre vederlagsfritt for kjøper i rimelig tid etter at reklamasjonen er fremsatt.

Cirka 1 år etter overtagelsen skal selger innkalle til en kontrollbefaring av Boligen, jf. buofl § 16. Det skal føres protokoll fra denne, som skal undertegnes av kjøper og selger.

Dersom det ikke er til klar ulempe for kjøper, eller medfører forringelse av Boligen, kan selger kreve at utbedring av mangler som er fremsatt etter overtagelsen skjer samlet etter kontrollbefaringen.

Skulle det ha oppstått mangler som det vil falle urimelig kostbart å utbedre i forhold til den betydning manglene har for Boligens bruksverdi, har selger i henhold til boufl. § 33, 2. ledd, rett til å gi kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring.

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøpers bruk av Boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler, ikke omfatter reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold, eller sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlig

krymping når materialvalg og materialbehandling har vært forsvarlig fra selgers side. I nye bygg vil det normalt oppstå svinriss, sprekker i tapet, maling mv. ved skjøter og sammenføyninger, dels på grunn av uttørking av materialer. Det påpekes spesielt at sprekker i materialoverganger og mellom tak og vegg og i hjørner ikke kan forlanges utbedret, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.

Selgers utbedringsplikt omfatter heller ikke skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse eller andre begivenheter selger ikke bærer risikoen for.

For utbedring av eventuelle mangler er kjøper forpliktet til å gi selger og dennes representanter adgang til Boligen slik at det er mulig å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager og i normal arbeidstid. Kjøper har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som dette avsluttes.

Kjøper har ikke anledning til å sette bort utbedringsarbeidet til andre og kreve kostnadene dekket av selger, med mindre selger unnlater å rette mangelen innen rimelig tid.

§ 13

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med buofl. § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 18 flg. Slike sanksjoner kan være å holde igjen hele eller deler av kjøpesummen, kreve dagmulkt, kreve erstatning eller å heve avtalen, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

§ 14

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter buofl. §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i buofl. §§ 56 flg. Slike sanksjoner kan være å stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, kreve rente og erstatning for rentetap eller heve avtalen og kreve erstatning for tap, på nærmere vilkår i bustadoppføringslova.

Ved avbestilling reguleres erstatningen av buofl. § 53, slik at selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap og merkostnader som følge av hevingen. Kjøper er gjort særlig oppmerksom på at dette tapet – og derved kjøpers ansvar ved avbestilling - kan bli betydelig, bla. avhengig av markedsutvikling etter inngåelse av kjøpekontrakten. Ved avbestilling før selger har vedtatt byggestart, skal kjøper betale et avbestillingsgebyr til selger på minimum 2% av kjøpesummen, dog minimum 100 000,- jf. buofl. § 54.

Selgeren tar forbehold om å heve avtalen som følge av manglende betaling også etter overtagelse eller etter at skjøte er gitt forbrukeren, jf. buofl. § 57 andre ledd. Selgeren har ved vesentlig mislighold fra kjøper, som gir rett til å heve kontrakten, rett til å få dekket sitt dokumenterte tap og dokumenterte påførte kostnader gjennom dekningsalg.

Dersom kjøperen har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen og kjøperen misligholder betaling av kjøpesummen som nevnt, vedtar kjøperen direkte tvangsfravikelse fra Boligen, idet kjøper da ikke har rett til å besitte Boligen og misligholdet skal anses som tvangsgrunnlag som nevnt i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992 nr. 86 § 13-2, 3. ledd bokstav e).

§ 15

SÆRSKILTE BESTEMMELSER

Det tas generelt forbehold om myndighetenes saksbehandlingstid og eventuell justering i fremdriften for overtagelse/innflytting, hjemmelsoverføring med videre som følge av dette.

Som det fremgår av kontraktens § 2 er eiendomsorganiseringen i prosjektet ikke endelig avklart, og prosjektet er foreløpig planlagt organisert i to sameier, som helt eller delvis kan bli sammenslått til ett stort eierseksjonssameie.

Det vil være en næringsseksjon i 1. etasje i bygg A. Seksjonen er foreløpig planlagt i det andre sameiet i prosjektet (Sameie 1). Selger står fritt til å leie ut og selge seksjonen. Det tas forbehold om hva slags type virksomhet som etableres. Næringslokalet vil få tilleggsdel i grunn og det vil kunne bli etablert uteservering på denne.

Det tas forbehold om hvorledes eksisterende enebolig (Villa Skogly) vil bli organisert i prosjektet. Eneboligen kan bl.a. bli seksjonert som én eller flere seksjoner, fortrinnsvis i det andre sameiet i prosjektet (Sameie 1), eller bli fradelt som en egen grunneiendom med naturlig arrondert tomt. Dersom eneboligen fradeles som egen grunneiendom vil den få tinglyst rett til å benytte sameienes utomhusarealer. Reguleringsplanen åpner også for at eneboligen kan brukes til andre formål enn bolig.

Leilighetene i bygg C vil ha vedtektsfestet eksklusiv bruksrett til takterrassen i bygg C, fortrinnsvis i det andre sameiet i prosjektet (Sameie 1). Det kan tilkomme drifts- og vedlikeholdskostnader tilknyttet bruksrettigheten for de aktuelle leilighetene. Det tas videre forbehold om plassering av garasjeplasser for gjesteparkering og bildeling. Det tas forbehold om videresalg av plasser avsatt til bildeling dersom bildelingsløsning ikke lar seg etablere på tilfredsstillende vis.

Det tas forbehold om at enkelte leiligheter kan få tildelt midlertidig bod på arealer avsatt til garasjeplasser i parkeringskjeller frem til ferdigstillelse av byggetrinn 2 i prosjektet.

Selger forbeholder seg retten til å disponere, omdisponere og/eller avhende arealer som ikke inngår som nødvendige deler av den enkelte seksjon eller som ikke anses som nødvendige fellesarealer for prosjektets gjennomføring, drift eller organisering. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, rett til å selge overskuddsarealer, endre bruken av arealer fra boligformål til næringsformål eller omvendt, samt å endre sammensetningen av seksjoner ved sammenslåing, deling eller annen tilpasning. Kjøper plikter å medvirke til at Selger kan gjennomføre prosjektet og eventuelle endringer Selger finner for godt å gjøre i utviklingsprosjektet. Medvirkningsplikten omfatter, men er ikke begrenset til, signering av eventuelle offentligrettslige søknader/erklæringer og privatrettslige erklæringer i forbindelse med fradelinger/seksjoneringer, grensejusteringer, organisering/reorganisering av arealer, tinglysing av dokumenter for riktig eierforhold og ved behov for gjennomføring av eventuelle korreksjoner av de tinglyste dokumentene.

Det kan forekomme avvik mellom leveransebeskrivelsen og salgstegninger/plantegninger. I slike tilfeller er det alltid leveransebeskrivelsen som er retningsgivende. Dersom det er avvik mellom prospekt/internettside og leveransebeskrivelsen, er det den endelige leveransebeskrivelsen i kontrakten som gjelder. Omfanget av leveransen er begrenset til dette.

Alle opplysninger i leveransebeskrivelse og salgsoppgave er gitt med forbehold om selgers rett til endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige, forutsatt at det ikke reduserer den generelle standard vesentlig. Kjøperen aksepterer uten prisjustering at selgeren har rett til å foreta slike endringer. Endringer som ikke kvalifiserer til prisavslag kan være innkassing av teknisk anlegg, mindre endring av Boligens areal eller liknende. Installasjoner på kjøkken og bad kan få endret plassering som følge av tilpasning mot sjakter. Tekniske føringer kan bli montert i tak og langs vegger ut over skravur vist på salgstegning. Disse vil bli innkasset eller himling nedforet. Det kan også bli innkassede ventilasjonskanaler over/i skap på kjøkken.

Alle illustrasjoner, 3D-perspektiver, skisser, møblerte plantegninger m.m. er kun ment å danne et inntrykk av den ferdige bebyggelsen, og kan således ikke anses som endelig leveranse. Inntegnet utstyr/inventar medfølger ikke, så som f.eks. vaskemaskin og garderobeskap, og det vil derfor fremkomme elementer i presentasjonsmaterialet som ikke inngår i leveransen. Endelig bebyggelse, både med hensyn til antall boliger, type boliger og plasseringen av disse, vil kunne avvike fra illustrasjonene.

Generelle beskrivelser av prosjektet i salgs- og markedsføringsmateriell vil ikke passe for alle boliger. Innvendige 3D-perspektiver er tatt fra arkitekttegninger av ulike boliger og gjenspeiler ikke nødvendigvis en aktuell bolig. Interessenter oppfordres derfor særskilt til å vurdere dette (solforhold, utsikt, beliggenhet i forhold til terreng og omkringliggende bygningsmasse mv.) før budgivning. Det gjøres videre oppmerksom på at omfanget av murer og fyllinger, samt bebyggelse på nabotomter, ikke nødvendigvis fremkommer korrekt av 3D-perspektiver.

Utomhusplanen i prospektet 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.

Noen av leilighetene vises med en alternativ planløsning, med to eller tre soverom. Standardleveranse for disse er tre soverom. Endring til to soverom vil medføre omprosjektering og omlegging av teknisk anlegg m.m og vil således medføre en ekstra kostnad.

Det leveres opplegg for bredbånd som fiber til hver leilighet, med ett data-/TV-punkt i stue. Dette forutsetter fravik fra Bredbåndsloven.

Det planlegges for at energisentral og ladeinfrastruktur for elbiler overdras til profesjonelle aktører som ivaretar drift og vedlikehold av disse.

Arealer er angitt så nøyaktig som mulig, men selger tar forbehold om mindre avvik blant annet som følge av at arealberegninger er foretatt på tegninger og at prosjektet per i dag ikke er detaljprosjektet. Det vil også kunne forekomme rørføringer og sjakter som ikke er vist på plantegningene. Eventuelle mindre avvik gir ikke kjøper rett til å kreve prisavslag. Selger og kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % eller inntil 3 m² BRA-i mindre eller større enn det oppgitte areal.

Selger forbeholder seg retten til å transportere sine rettigheter og forpliktelser til et annet selskap underveis i prosjektet.

Kjøperen har ikke rett til å transportere sine rettigheter og plikter etter nærværende kjøpekontrakt uten etter samtykke fra selgeren. Selger kan uten nærmere begrunnelse nekte slikt samtykke. En eventuell godkjennelse av salg av kontraktsposisjon vil utløse et transportgebyr stort kr 50 000,- som tilfaller selger. Kjøper er solidarisk ansvarlig med ny kjøper for forpliktelsene under den opprinnelige kjøpekontrakten inntil ny kjøper har signert transportavtalen og innbetalt tilsvarende beløp som kjøper har innbetalt i henhold til kjøpekontrakten. Signert transportkontrakt må være selger i hende senest seks uker før varslet overtakelse.

Kjøpekontrakten gjelder individuelt for kjøper. Det forutsettes at skjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til kjøpekontrakten. Skal det etter aksept av bud endres eierforhold, omdisponeres eierbrøk mellom kjøpere, inkluderes nye kjøpere blant kjøpers nærmeste familie, ektefelle eller foretak kjøper disponerer, kreves dette forhåndsgodkjent av selger og det påløper et dokumentbehandlingsgebyr til selger på kr 25 000,-. Dette gebyr for endring av kjøper gjelder også dersom selger aksepterer salg av kontraktsposisjon gjennom annen megler enn Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS.

I byggeperioden er ferdsel på byggeplassen beheftet med høy grad av risiko og adgang til befarig vil dermed være begrenset.

Ved motstrid mellom leveransebeskrivelsen og tegninger, gjelder leveransebeskrivelsen.

Kjøper godtar at selger og megler kan bruke elektronisk kommunikasjon for å sende varsler og informasjon etc.

Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre eller perlekre i Boligen ved overlevering.

§ 16

TVISTER

Twister mellom partene skal primært søkes løst ved forhandlinger mellom partene.

Fører ikke forhandlinger fram, skal saken avgjøres av de ordinære domstolene ved Boligens verneting. Partene kan imidlertid, etter at tvist er oppstått, avtale at saken skal avgjøres ved voldgift etter reglene i voldgiftsloven av 2004.

§ 17

VEDLEGG

Kjøper bekrefter å ha mottatt og lest prospekt, salgsopplysninger fra megler og vedleggene til disse. Dette utgjør grunnlaget for leveransen av Boligen med tillegg av følgende vedlegg:

- Salgsoppgavetekst datert 16.04.2026
 - Leveransebeskrivelse datert 24.10.2025
 - Romskjema datert 24.10.2025
- Salgstegning for Boligen datert 07.04.2026
- Fasade- og snitt-tegninger datert 15.05.2025
- Foreløpig utomhusplan datert 11.03.2025
- Reguleringskart, reguleringsplan og bestemmelser
- Grunnbokskrift for Eiendommen datert 08.04.2026
- Foreløpig utkast til vedtekter for Sameie 1 og 2
- Utkast til budsjett for Sameie 1 og 2

§ 18

DATO/SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdiget elektronisk.

Selger

Snoveien 17-19 AS v/Eiendomsplan Management AS

Jørn P. Wollebekk iht. fullmakt

Kjøper
