

# Bustadoppføringslova - Kontrakt om kjøp av bolig eller fritidsbolig som ikke er fullført.

## (Eierseksjon)

Bustadoppføringslova (buofl.) som er vedlagt, gir forbrukeren rettigheter som ikke kan innskrenkes ved avtale, jf. lovens § 3.

Blanketten er utarbeidet av en komité oppnevnt av Standard Norge etter forslag fra Arkitektbedriftene i Norge, Boligproducentenes Forening, Eiendom Norge, Entreprenørforeningen - Bygg og Anlegg, Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Husbanken, Byggmesterforbundet, Norske Boligbyggelags Landsforbund, Finans Norge, Maskinentreprenørenes Forbund.

### KONTRAKTSDOKUMENT

Prosjekt

Ballerud Hageby Leilighet

#### 1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

|                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Forbruker (kjøper)   |                      |                      |                      |
| Etternavn            | Fornavn              | Fødselsnummer        |                      |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |
| Adresse              | Postnr.              | Poststed             |                      |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |
| Telefon privat       | Telefon arbeid       | Mobiltelefon         | Telefaks             |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| E-postadresse        |                      |                      |                      |
| <input type="text"/> |                      |                      |                      |

|                      |                      |                      |                      |
|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Forbruker (kjøper)   |                      |                      |                      |
| Etternavn            | Fornavn              | Fødselsnummer        |                      |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |
| Adresse              | Postnr.              | Poststed             |                      |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |
| Telefon privat       | Telefon arbeid       | Mobiltelefon         | Telefaks             |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| E-postadresse        |                      |                      |                      |
| <input type="text"/> |                      |                      |                      |

og

## Selger (entreprenør)

Navn

Selvaag Bolig Ballerud AS

Organisasjonsnr.

998623952

Adresse

Silurveien 2

Postnr.

0380

Poststed

OSLO

Telefon

+4791502224

Mobiltelefon

Telefaks

E-postadresse

## Representanter som kan forplikte partene er:

## For forbruker

Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre

## For selger

Etternavn

Møller-Karlsen

Fornavn

Stian

Adresse

Pb 13 Øvre Ullern

Postnr.

0311

Poststed

OSLO

Telefon

+4790078712

Mobiltelefon

+4790078712

E-postadresse

stmk@selvaagbolig.no

Dersom en part skifter representant, skal den andre parten varsles skriftlig omgående.

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

**2 Foretak eller advokat som driver eiendomsmegling (heretter kalt megler)**

Det brukes megler, men bare for oppgjøret.

Meglerforetak

Selvaag Eiendomsoppgjør AS

Organisasjonsnr.

971155477

Ansvarlig megler

Caroline Huus Ryen

**3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader****3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)**

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr.

eller beskrevet som

i

eierseksjonssameiet Ballerud Hageby

(heretter sameiet) med adresse ikke vedtatt

Eierbrøken er fastsatt til (fastsettes ved seksjonering)

Andel av arealer som ved seksjonering blir gjort til tilleggsarealer til eierseksjonen (for eksempel sportsbod):

Bod vil følge leiligheten, og planlegges seksjonert som tilleggsdel til denne. Utbygger tar forbehold om annen organisering dersom det finnes nødvendig eller formålstjenlig,

b) Kontrakten omfatter også andel av fellesareal på annet enn sameiets tomt (for eksempel andel av lekeplasser på annen eiendom):

Boligprosjektet Ballerud Hageby byggetrinn 1 vil grense til felles friområde (fF4) mot nordøst og fremtidig felles torg/allmenning mot sørvest. Friområdet (fF4) vil bli opparbeidet iht utomhusplanen og ferdigstilt sammen med sluttstilling av boligprosjektets byggetrinn 1. Torg/allmenning mot sørvest og friområdene fF2, 3 og 5 vil ferdigstilles senere i utbyggingen.

Friområdene eies og driftes av Sameiet Ballerud Hageby, og vil være felles for Ballerud Hageby, men skal også være åpent for allmenhetens ferdsel og opphold.

Parkeringen i kjeller vil bli organisert som næringsseksjon. Hver enkelt parkeringsplass vil representere eierandel i næringsseksjonen som vil realtilkobles den respektive boligseksjonen. Parkeringsplasser i kjeller selges/tildeles seksjonseiere i sameiet og evt. andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierskapet til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i sameiet eller til annen boligseksjon eller andel, eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet Ballerud Hageby. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt. Enkelte av leilighetene vil få tildelt HC-plass som sin parkeringsplass. Det gjøres oppmerksom på at kjøpere av leiligheter med tilknyttet HC-plass, vil måtte akseptere bruksbytte dersom en annen beboer med parkeringsplass har dokumentert behov for HC-plass jf. eierseksjonslovens § 26. Bruken av HC-plasser administreres av det fremtidige sameiet. Administrasjon- og fakturagebyr for håndtering av lade systemet må påregnes.

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

### 3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr.

i \_\_\_\_\_ kommune

### 3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert  og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg D.

Forbruker overtar eierseksjonen med de heftelser som fremgår av grunnboksutskriften, med mindre annet fremgår særskilt nedenfor.

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli tinglyst ytterligere servitutter/erklæringer på eiendommen, herunder gjensidige rettigheter og forpliktelser i forhold til naboeiendommer til bruk, drift og vedlikehold av f.eks. veier, avkjøringer, kjørearealer i garasjekjeller, gangveier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer etc. Kjøper kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysninger av øvrige nødvendige erklæringer/avtaler o.l. eller forhold pålagt av myndighetene knyttet til gjennomføringen av prosjektet.

Eierseksjonen vil bli overlevert fri for pengeheftelser med unntak av sameiets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31.

Forbrukeren plikter å rette seg etter sameiets vedtekter, jf. vedlegg E.

Tomten er regulert i henhold til plan av 07.04.2022

### 3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr  0,00 for første driftsår.

Felleskostnadene er nærmere angitt i vedlegg F.

Felleskostnadene påløper fra overtakelsen av eierseksjonen.

Forbruker er kjent med at felleskostnadene vil bli påvirket av sameiets vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mv. Det tas forbehold om at selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene angående felleskostnader, jf. vedlegg F.

## 4 Forbehold

### 4.1 Selgerens forbehold

Selgeren tar følgende forbehold for gjennomføringen av kontrakten

- Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen  (dato)
- Det tas forbehold om at det er gitt  (byggelån) innen  (dato)
- Det tas forbehold om at det innen  (dato) er solgt boliger som i samlet verdi, jf. prisliste for prosjektet pr.  (dato) med totalverdi kr , utgjør minst  % av totalverdien.
- Andre forbehold 

Endelige offentlige godkjenninger av prosjektet herunder rammetillatelse.  
Endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre.

 innen  (dato)

Ingen forbehold kan tas for lengre tid enn 18 måneder fra kontraktsinngåelsen.

Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren skriftlig når grunnlaget for forbeholdene er falt bort, samt dato for bortfallet.

Selgeren er bundet av kontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til forbrukeren om at forbeholdet gjøres gjeldende innen 21 kalenderdager etter utløpet av den aktuelle fristen.

#### 4.2 Forbrukerens forbehold

Forbrukeren tar ikke forbehold.

#### 4.3 Renter av forskudd ved kontraktsinngåelse

Dersom kontrakten bortfaller på grunn av forbeholdene, jf. 4.1 og 4.2, skal forbrukeren umiddelbart få tilbakebetalt innbetalt forskudd med tillegg av:

- Renter opptjent på meglers klientkonto blir ikke utbetalt dersom de til sammen ikke utgjør mer enn ½ rettsgebyr.

### 5 Vederlag. Betaling og sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling. Indeksregulering

#### 5.1 Vederlag

Vederlaget utgjør kr  inkludert merverdiavgift.

Av det totale vederlaget utgjør vederlaget for tomten kr

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

#### 5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

|                                                      |                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Tinglysningsgebyr for skjøte                         | kr <input type="text"/>              |
| Tinglysningsgebyr pr. panterett                      | kr <input type="text"/>              |
| Gebyr for utskrift av panteattest                    | kr <input type="text" value="0,00"/> |
| Dokumentavgift                                       | kr <input type="text" value="0,00"/> |
| Annet: <input type="text" value="Oppstartskapital"/> | kr <input type="text"/>              |

Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

#### 5.3 Oppgjør. Betalingsplan

Alle innbetalinger etter denne kontrakten skal innbetales til meglers klientkonto

Kjøpesum regnes ikke som betalt av forbrukeren før forbrukerens eventuelle pantedokument er mottatt av megler i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand, i tillegg må kjøpesum og omkostninger være innkommet på klientkonto og skriftlig melding fra forbrukerens bank må foreligge. Oppptjente renter på forbrukerens innbetalinger tilfaller forbrukeren frem til skjøtet er tinglyst, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti medhold av buofl. § 47. Oppptjente renter vil kun bli utbetalt dersom den enkeltes parts rentebeløp overstiger ½ rettsgebyr

Beløpene kan utbetales til selgeren så snart det er stilt forskuddsgaranti for hele det forskuddsinnbetalte beløpet, jf. 5.10.

|                                                      |    |      |
|------------------------------------------------------|----|------|
| Forskudd 10% ved mottatt garanti ihh. til buofl. §12 | kr | 0,00 |
|                                                      | kr |      |
|                                                      | kr |      |
| Ved overtakelse, (min. 10% av kontraktssum)          | kr | 0,00 |
| <b>Total kontraktssum</b>                            | kr | 0,00 |

Det skal fremgå at minst 10 % av vederlaget ikke skal betales før overtakelsen, jf. buofl. § 47 første ledd bokstav c.

Ved forsinket betaling av deloppgjør, sluttoppgjør, endrings- eller tilleggsarbeider kan selgeren, jf. buofl. § 55, ha rett til å:

- kreve at forbruker betaler renter og erstatning for rentetap,
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag,
- heve avtalen, jf. buofl. § 57, og kreve erstatning.

Forbrukeren er ikke forpliktet til å betale noen deler av vederlaget før selger har stilt sikkerhet, jf. 5.10 og 6.1, for oppfyllelse av kontrakten.

#### 5.4 Finansiering. Forsinket betaling

Forbrukeren skal selv sørge for finansieringen.

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt faktura.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

#### 5.5 Indeksregulering

Vederlaget skal ikke indeksreguleres.

#### 5.6 Forsinket betaling

Forbrukeren skal betale i henhold til avtalt betalingsplan, jf. 5.3. Dersom betalingsdato ikke er avtalt, skal betaling skje innen 14 kalenderdager etter at forbrukeren har mottatt avdrags- eller endringsfaktura. Forbrukeren har likevel rett til fristforlengelse med betalingen dersom vilkårene i buofl. § 51 er oppfylt.

Ved forsinket betaling skal forbrukeren betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven).

#### 5.7 Deponering av omtvistet beløp

For omtvistet beløp gjelder buofl. § 49.

#### 5.8 Justering for endringer og tilleggsarbeid

Partene kan kreve justering av vederlaget ved endringer og tilleggsarbeid etter buofl. § 42.

Selgeren kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på forbrukerens side, jf. buofl. § 43.

Nye offentligrettslige krav som gjelder for selgerens ytelse, anses som forbrukerens forhold bare dersom selgeren ved kontraktsinngåelsen ikke burde ha regnet med de nye kravene. Selgeren skal uten ugrunnet opphold varsle forbrukeren om dette.

#### 5.9 Gebyrer, avgifter m.m.

Med mindre annet er avtalt under punkt 17, skal alle gebyrer og avgifter i forbindelse med utbyggingen samt tilknytningsavgifter for elektrisitet, vann, kloakk o.l. være inkludert i vederlaget.

Eventuell meglerprovisjon og øvrige salgsomkostninger samt bestillingsgebyr, ordregebyr, ekspedisjonsgebyr og gebyr for skriving av faktura kan ikke kreves i tillegg til vederlaget.

#### 5.10 Selgerens sikkerhetsstillelse for forskuddsbetaling

Ved innbetaling til meglers klientkonto kreves det ikke at det stilles sikkerhet for forskuddet, jf. buofl. § 47. Forskudd kan ikke utbetales til selgeren uten at det stilles selvskyldnergaranti.

### 6 Garanti (sikkerhetsstillelse) for oppfyllelse av kontrakten

#### 6.1 Selgeren

Er det tatt forbehold som gir rett til utsatt garantistillelse, skal selger stille garanti for oppfyllelsen av sine forpliktelser etter kontrakten i samsvar med buofl. § 12 straks etter at forbeholdene er bortfalt. Dersom byggearbeidene starter før forbeholdene er bortfalt, skal selger stille garanti fra oppstart av byggearbeidet. Til det er dokumentert at det foreligger slik garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Garantien skal utgjøre kr  som tilsvarer minst 3 % av vederlaget. Fra overtakelsestidspunktet skal garantien økes til kr  som tilsvarer minst 5 % av vederlaget og gjelde i fem år etter overtakelsen.

På eiendommen hefter eller vil hefte en panterett med urådighetserklæring til megler for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige eierseksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Megler sletter panteretten når forbrukeren har fått tinglyst skjøte for eiendommen.

Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan selgeren kreve at forbrukeren skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvike garantistillelsen. En slik bekreftelse endrer ikke forbrukerens øvrige rettigheter etter kontrakten.

#### 6.2 Forbrukeren

Forbrukeren stiller ikke sikkerhet.

### 7 Selgerens tidsfrister

#### 7.1 Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse

Selgerens frist til å ha boligen klar til overtakelse fastsettes til  kalenderdager etter at

- a) forbeholdene er bortfalt, jf. 4.1 og 4.2.
- b) forbrukeren har stilt sikkerhet, jf. 6.2.

Selgeren kan kreve overtakelse inntil fire måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Selgeren skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtakelsestidspunktet. Det eksakte overtakelsestidspunktet skal gis med minst 14 kalenderdagers skriftlig varsel. Det beregnes dagmulk fra det nye overtakelsestidspunktet.

Ferdigstillelsesfristen 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.

#### 7.2 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle forbrukeren dersom det oppstår forhold som vil medføre at han blir forsinket med sin utførelse.

#### 7.3 Tilleggsfrist

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i buofl. § 11 er oppfylt.

#### 7.4 Forsinkelse

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

## 8 Endringer og tilleggsarbeid

Forbrukeren kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider som vil endre vederlaget med 15 % eller mer.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for forbrukeren de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene forbrukeren krever.

Mot sikkerhet fra selgeren etter buofl. § 47, kan selgeren kreve at forbrukeren betaler forskudd for vederlag for endringer eller tilleggsarbeider. Alternativt kan selgeren kreve at forbrukeren stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Selgeren har rett til å foreta mindre endringer i konstruksjon og materialvalg som ikke reduserer boligens kvalitet eller verdi, uten at dette gir rett til endring av vederlaget. Selgeren skal så langt det er praktisk mulig informere forbrukeren om slike endringer.

## 9 Forsikring

I byggeperioden er eiendommen forsikret av selgeren.

Eiendommen skal være forsikret av selgeren til 2 uker etter at sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av sameiet. Sameiet skal deretter tegne egen forsikring.

Forbrukeren må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

## 10 Overtakelse og sluttoppgjør

### 10.1 Overtakelse

#### 10.1.1 Overtakelsesforretning

Forbrukeren skal overta boligen ved overtakelsesforretning.

Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter buofl. § 15.

#### 10.1.2 Protokoll ved overtakelsesforretning

Ved overtakelsesforretningen skal selgeren føre protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede,
- b) eventuelle mangler som påvises,
- c) frist for utbedring av påviste mangler,
- d) hvorvidt boligen overtas eller nektes overtatt,
- e) deponert beløp som betaling for omtvistet del av vederlaget, jf. buofl. § 49, jf. 5.6,
- f) tilbakeholdt beløp.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

#### 10.1.3 Ved overtakelsen inntrer følgende virkninger:

- a) risikoen for boligen går over fra selgeren til forbrukeren,
- b) reklamasjonsfristene starter å løpe,
- c) eventuell dagmulkt stanser,
- d) selgeren får krav på sluttoppgjør,
- e) forbrukeren overtar ansvaret for å forsikre boligen.

#### 10.1.4 Vilkår for oppgjør med selgeren

Dersom det ikke stilles nødvendig sikkerhet, jf. buofl. § 47, kan oppgjøret med selgeren først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- a) overtakelse er gjennomført. Dersom det av protokollen fremgår at det foreligger mangler, kan forbrukeren holde tilbake eller deponere omtvistet beløp,
- b) forbrukeren er registrert som hjemmelshaver i grunnboken,
- c) midlertidig brukstillatelse foreligger.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten dersom forbruker overtar eller flytter inn i boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. buofl. § 57 annet ledd.

#### 10.1.5 Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer. Fullmakt til styret

Overtakelse av fellesarealer gjennomføres med styret. Forbrukeren gir med sin underskrift på denne kontrakten styret (valgt blant forbrukerne), eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige eierne, fullmakt til å gjennomføre overtakelse av fellesarealer. Dersom styret ikke er valgt på overtakelsestidspunktet eller kun består av medlemmer utpekt av selgeren, skal selgeren før overtakelsen innkalle de fremtidige eierne slik at de velger minst 2 personer til å foreta overtakelsen.

Forbrukeren er kjent med at utenomhusarbeider, avhengig av årstid, vil kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter forbrukerens overtakelse av boligen.

Inntil overtakelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at kr 1 000,00 holdes tilbake på meglers konto, alternativt at 2 % av kjøpesummen holdes tilbake dersom særskilt beløp ikke er avtalt. Selgeren kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for hele beløpet.

Selgeren skal fra overtakelsesbefaringen protokollere at styret, eventuelt representantene som er valgt av de fremtidige sameierne, samtykker i at det tilbakeholdte utbetales til selgeren, eventuelt deler av det tilbakeholdte beløp, slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller selgeren.

#### 10.2 Sluttoppgjør

Slutfaktura betales ved overtakelsen etter at partene har besiktiget boligen, jf. buofl. § 15. Det samme gjelder i de tilfeller arbeidet er fullført og forbrukeren har flyttet inn i boligen, jf. buofl. § 14. Selgeren kan kreve betaling av slutfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale forskudd til meglers klientkonto. Selgeren skal forut for utbetaling stille selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 47, frem til det er dokumentert at forbrukeren er registrert som eier i grunnboken.

Opgjør skjer som angitt i 5.3.

### 11 Mangler. Reklamasjon

Dersom det foreligger en mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan forbrukeren etter lovens kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

Forbrukeren mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler selgeren om at mangelen blir gjort gjeldende, innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen, med mindre selgeren har påtatt seg å svare for mangler i lengre tid.

### 12 Avbestilling

Det vises til bestemmelsene i buofl. §§ 52 og 53.

### 13 Boligtvistnemnda

Selgeren er tilsluttet slik tvistenemnd som er omhandlet i buofl. § 64 andre ledd. Se [www.boligtvistnemnda.no](http://www.boligtvistnemnda.no).

Forbrukerrådet tilbyr mekling i saker etter bustadoppføringslova som ikke faller inn under Boligtvistnemnda. Dersom det ikke oppnås minnelig løsning, må saken bringes inn for de alminnelige domstoler for å få den avgjort.

### 14 Ettårsbefaring

Selgeren skal uoppfordret innkalle til befaring av boligen om lag ett år etter overtakelsen. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av begge parter. Det vises ellers til buofl. § 16.

Begge parter skal ha ett underskrevet eksemplar av protokollen.

## 15 Informasjonsplikt om lønns- og arbeidsvilkår

Forbrukeren skal i sine kontrakter med andre entreprenører informere om at entreprenørens arbeidstakere minst skal ha de lønns- og arbeidsvilkår som følger av allmenngjøringsforskrifter. Det samme gjelder entreprenørens underleverandører i alle ledd.

## 16 Tolkingsregler

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

Ytelse som fremgår av de vedlagte tegningene, omfattes av kontrakten selv om den ikke er tatt med i leveransebeskrivelsen. Dette gjelder likevel ikke dersom det uttrykkelig er angitt i leveransebeskrivelsen at ytelsen ikke er med. Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning, i leveransebeskrivelse eller i salgsoppgave (prospekt), gjelder leveransebeskrivelsen.

## 17 Særlige bestemmelser

### INNBETALING AV KJØPESUM

Innbetalinger skal komme fra kjøpers konto i norsk bank eller norsk bank/låneinstitusjon.

### FORBEHOLD OM UTSATT OVERTAGELSE

Selger gjør oppmerksom på at utbruddet av coronaviruset og geopolitisk uro i forbindelse med krigsutbruddet i Ukraina har endret forutsetningene for å estimere ferdigstillestidspunkt iht. salgsprospektet. Forutsatt fremdrift for inngåelse av totalentrepriisekontrakt, prosjektering, byggetid, materialleveranser, transport, offentlig saksbehandling osv. vil kunne bli påvirket av situasjonen og medføre forsinket overtakelsestidspunkt av din leilighet. Selger tar derfor forbehold om at angitt ferdigstillestidspunkt i salgsmaterialet blir utsatt i tid.

### PERSONOPPLYSNINGER

Kjøper aksepterer at selger behandler personopplysninger om kjøper med det formål å forberede og gjennomføre avtalen.

### FELLESKOSTNAD/OPPSTARTSKAPITAL

Felleskostnader skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter og avhenger av ytelsene sameiet rekvirerer. Basert på utkast til budsjett som er utarbeidet av utbygger i samarbeid med forretningsfører, er disse stipulert til ca. kr. 28,50,- pr. kvm BRA pr. mnd.

Fastsettelse av første års driftsbudsjett og felleskostnader vedtas på sameiets konstituerende sameiermøte. Felleskostnadene fordeles i henhold til vedtektene. Forretningsfører vil på vegne av sameiet, i forbindelse med kjøpers overtakelse av bolig, innkreve 2 måneders ekstra felleskostnader som startkapital til sameiet. Kapitaltilskuddet vil ikke bli avregnet mot månedlige felleskostnader eller tilbakebetalt ved eventuelt salg av seksjonen.

Følgende kostnader kommer i tillegg til månedlige felleskostnader:

- Digital TV/internett er stipulert til ca. kr. 300,- pr. mnd.
- Kostnad oppvarming som inkluderer oppvarmet vann, fakturert etter faktisk forbruk. Forretningsfører stipulerer kostnad til ca. kr. 14,- pr. kvm BRA. I tillegg kommer kostnader til måling og avlesing.
- Felleskostnad garasje plass, stipulert til ca. kr. 150,- pr. mnd. pr. garasjeplass.
- Eventuell kommunal eiendomsskatt faktureres som regel direkte til den enkelte sameier.

## 18 Vedlegg

Følgende kontraktsdokumenter inngår i kontrakten:

|                      | Vedlegg | Nr | Dato | Tegningsnr. | Siste revisjonsdato | Ikke relevant            |
|----------------------|---------|----|------|-------------|---------------------|--------------------------|
| Bustadoppføringslova | A       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Leveransebeskrivelse | B       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger            | C       |    |      |             |                     |                          |
| • fasadetegning      |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |

|                                              | Vedlegg | Nr | Dato | Tegningsnr. | Siste revisjonsdato | Ikke relevant            |
|----------------------------------------------|---------|----|------|-------------|---------------------|--------------------------|
| • snittegning                                |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| • plantegning                                |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| • kjøkkentegning                             |         |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser | D       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Vedtekter                                    | E       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Sameiebudsjet                                | F       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Borettslagets budsjett                       | G       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan                               | H       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Målebrev                                     | I       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Festekontrakt                                | J       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Salgsoppgave (prospekt) fra megler           | K       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Betalingsplan                                | L       |    |      |             |                     | <input type="checkbox"/> |
| Annet                                        | M       |    |      |             |                     |                          |
|                                              |         |    |      |             |                     |                          |
|                                              |         |    |      |             |                     |                          |

Forbrukeren har fått vedleggene ovenfor og gjort seg kjent med innholdet i disse. Selgeren har gjennomgått vedleggene med forbrukeren i forbindelse med kontraktsinngåelsen.

## 19 Undertegnelse

Dette kontraktsdokumentet med bilag er utferdiget i \_\_\_\_\_ to \_\_\_\_\_ eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Selvaag Bolig Ballerud AS

Underskrift selger

Underskrift forbruker