

Kontraktsmal som benyttes der det er avtalt oppgjør mot tinglyst skjøte, alternativt forskudd mot § 47-garanti, jf. bustadoppføringslova § 46 (1) og § 47 (3). Kontraktsmalen gjelder både for selveiet bolig/fritidsbolig og for bolig/fritidsbolig i eierseksjonssameie. Kontrakten er utarbeidet med utgangspunkt i NEFs standard kontraktsmal for bolig under oppføring K1 2019 versjon 4.

<<TableStart:Salg>>

Enhetsnummer: <<Oppdrag-Lnr>>

Antall garasjeplasser: <<Oppdrag-AntallParkeringsplasser>>

Oppdragsnr: <<Oppdrag-Oppdragsnr>>

KJØPEKONTRAKT

Versjon: 4 (1)

om rett til bolig eller fritidsbolig 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 ”selger”:

<<TableStart:Selgere>>

Selger: <<Selgere.Navn>>

Org.nr: <<Selgere.Fødselsdato>>

Adresse: <<Selgere.Foretrukket-Vegadresse>>, <<Selgere.Foretrukket-Postnr>>

<<Selgere.Foretrukket-Poststed>>

Telefon nr: <<Selgere.Telefon>>

<<TableEnd:Selgere>>

og ”kjøper”

Kjøper: <<Kjøper1-Navn>>

Adresse: <<Kjøper1-FullAdresseForetrukket>>

Fødsels-og personnr: <<Kjøper1-Personnummer>>

E-post: <<Kjøper1-Epost>>

Telefon nr: <<Kjøper1-Telefon>>

Kjøper: <<Kjøper2-Navn>>

Adresse: <<Kjøper2-FullAdresseForetrukket>>

Fødsels-og personnr: <<Kjøper2-Personnummer>>

Epost: <<Kjøper2-Epost>>

Telefon nr: <<Kjøper2-Telefon>>

Ved flere kjøpere forplikter de hverandre.

Er ikke annet meddelt den andre parten, har representanten fullmakt til å fatte alle beslutninger tilknyttet kontrakten. Dersom en part skifter representant, adresse, telefonnummer eller e-postadresse, skal den andre parten varsles skriftlig omgående. Avtaler eller meldinger etter kontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon, jf. bustadoppføringslova § 6a

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

SALGSOBJEKT OG TILBEHØR

(bolig i sameie)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig, foreløpig betegnet som nr. <<Oppdrag-Lnr>> i eierseksjonssameie <<ProsjektSameie-Navn>>.

Utbygger er i prosess med eiendomsdannelse, det vil si at endelig gnr/bnr ikke er klart. Prosjektet gjennomføres på gårdsnr <<Oppdrag-Gnr>> bruksnr. <<Oppdrag-Bnr>> i <<Kommune-Navn>>.

Selger besørger og bekoster seksjonering. Seksjonens endelige seksjonsnummer vil bli tildelt når seksjonering er gjennomført, senest innen overtagelse.

Til boligen medfølger:

- ❑ Garasjeplass(er): **antall:** <<Oppdrag-AntallParkeringsplasser>>.

Boligene leveres som angitt i prospekt, kontraktstegning mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum kroner <<Salgdata-Salgssum>>, heretter kalt "kjøpesummen".

som gjøres opp på følgende måte:

Forskudd (iht. faktura),	kr.
Sluttoppgjør (før overtagelse)	kr.
Kjøpesum	kr. <<Salgdata-Salgssum>>

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift (grunnlag <<Økonomi-BeregningsgrunnlagForDokumentavgift>>)	kr. <<Salgdata-Dokumentavgift>>
---	---------------------------------

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr. 500
Tinglysingsgebyr pantedokument (pr stk)	kr. 500

Omkostninger i alt	kr. <<Økonomi-
OmkostningerKjøperSum>>	

Kjøpesum og omkostninger, i alt	kr. <<Økonomi-
KjøperomkostningerSumOgKjøpesum>>	

Oppstartskapital til sameiet kommer i tillegg og faktureres direkte fra forretningsfører.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper tar risikoen for slike eventuelle endringer.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal ved salg til forbruker straks etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 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. Dersom kjøper anses som profesjonell, kommer bustadoppføringslova § 12 ikke til anvendelse, og selger er dermed ikke forpliktet til å stille garanti.

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

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av Noroppgjør AS, Org.nr 986956204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo.

Oppgjørsmeglers vederlag betales av selger. Oppgjørsmegler er bundet av lov om eiendomsmegling, men har ikke ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakten. Oppgjørsmegler er underlagt hvitvaskingsloven som blant annet innbefatter kundekontroll (herunder ID-dokumentasjon og PEP status) og har plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Alle innbetalinger skal skje fra godkjent norsk kredittyter til oppgjørsmeglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto: <<Oppdrag-Klientkonto>> innen to dager før overtagelse.

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. Når selger har oppfylt vilkårene om å stille garantier etter bustadoppføringslova §§ 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.

5

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontraktens underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos oppgjørsmegler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir oppgjørsmegler rett til å påføre/endre matrikkel.

Selger har utstedt sikringsobligasjon (pant/urådighet) til oppgjørsmegler som sikkerhet for partenes rettigheter og plikter etter avtalen.

Oppgjørsmegleren skal vederlagsfritt besørge sikringsobligasjonen slettet når oppgjør er foretatt og skjøtet er tinglyst.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av oppgjørsmegler. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres oppgjørsmegler undertegnet i original og i tinglysingsklar stand.

6

SELGERS MANGELSANSVAR/KJØPERS REKLAMASJONSSPLIKT

Det foreligger mangel ved avvik fra avtalt ytelse eller avvik fra offentligrettslige krav som beskrevet i bustadoppføringslova § 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 bustadoppføringslova §§ 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 bustadoppføringslova § 30.

7

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Partene er enige om at alle endringer, tillegg eller tilvalg (kalt "Endringer" som fellesbetegnelse) til kontrakten skal skje skriftlig, også etter inngåelsen av kjøpekontrakten.

Endringene blir en del av kjøpekontrakten, på samme måte som de opprinnelig avtalte hovedytelsene: Endringene innebærer at beskrivelsen av salgsobjektet i punkt 1, med vedlegg, justeres i henhold til de avtalte Endringer. 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 oppgjørsmeglers klientkonto.

8

OVERTAKELSE

Selger forventer ferdigstillelse av boligen innen utgangen av 2.kvartal 2028. Dette tidspunktet er imidlertid foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulkt. Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato, som skal være innenfor overtakelsesperioden. Kjøper får da rett til å kreve dagmulkt fra den endelige overtakelsesdatoen.

Ved overtakelse må det regnes med at det gjenstår mindre utvendige eller innvendige arbeider på eiendommens fellesarealer. Etter at styret i sameiet er etablert, og før overtakelse av de enkelte seksjoner, vil selger innkalle sameiets styre til overtakelse av sameiets fellesarealer. Kjøper må akseptere at sameiets styre skal representere alle sameierne ved overtakelse av fellesarealene.

Selger skal innkalle til overtakelsesforretning etter bustadoppføringslova § 15. Selger er ansvarlig for at det skrives protokoll fra overtakelsesforretningen, i henhold til bilag til denne kontrakt.

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

Risikoen for boligen går over på kjøper når kjøper har overtatt bruken av boligen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos denne, har kjøper risikoen fra det tidspunktet boligen kunne vært overtatt.

Når risikoen for boligen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at boligen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

9

ETTÅRSBEFARING

Kjøper kan kreve ettårsbefaring om lag ett år etter overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

10

SELGERS KONTRAKTSBRUDD

Er selgers ytelse forsinket etter kjøpekontraktens bestemmelser sammenholdt med bustadoppføringslova § 17, kan kjøper kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 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.

11

KJØPERS KONTRAKTSBRUDD

Er kjøpers betaling eller annen medvirkning ikke oppfylt til avtalt tid eller til tidspunkt selger kan kreve etter bustadoppføringslova §§ 46, 47, 50 og 51 kan selger kreve sanksjoner som nærmere beskrevet i bustadoppføringslova §§ 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.

Selger tar forbehold om å heve kontrakten ved kjøpers vesentlige mislighold, selv om kjøper har overtatt bruken av boligen/fritidsboligen og/eller skjøtet er tinglyst før kjøper har oppfylt sine forpliktelser etter kjøpekontrakten.

12

FORSIKRING

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Dersom eiendommen før overtakelse blir utsatt for skade ved brann eller andre forhold som dekkes av forsikringen, har kjøper rett til å tre inn i forsikringsavtalen.

Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring fra overtakelsen.

13

AVBESTILLING

Kjøper kan avbestille i henhold til reglene i bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi selger rett til økonomisk kompensasjon

14

SELGERS FORBEHOLD

Utbygger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten

- endelige offentlige godkjenninger av prosjektet, herunder igangsettingstillatelse
- tilfredsstillende byggelånsfinansiering
- solgt boliger for minimum 60% av salgsverdien
- endelig beslutning om igangsetting i prosjektselskapets styre

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, skal selger tilbakebetale forskuddsbeløpet inklusive opptjente renter. Utover dette har partene intet økonomisk ansvar overfor hverandre. Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er 31.desember. 2026. Kjøper vil senest 21 kalenderdager

etter utløpet av denne fristen motta melding fra utbygger om beslutning om igangsetting, evt. at forbehold gjøres gjeldene.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og/eller i konstruksjoner uten forhåndsvarsel, dersom dette er nødvendig eller hensiktsmessig, f.eks. på grunn av forhold i offentlige vedtak eller detaljprosjekteringen. Eventuelle endringer skal ikke redusere byggets tilsiktende kvalitet.

15

TRANSPORT/VIDERESALG

Selger forbeholder seg rett til å nekte enhver overdragelse av rettsposisjoner i henhold til kjøpekontrakten før overtakelse har funnet sted. Ved selgers eventuelle godkjenning av en slik overdragelse, skal selger kontaktes for nærmere informasjon om kontraktsmal som skal benyttes. Selger forbeholder seg videre rett til å stille vilkår for aksept av overdragelse, herunder krav om solidaransvar eller krav om garantistillelse. Påkrevde endringer av garantier ved en evt. overdragelse bekostes av kjøper. Det vil ikke bli gitt samtykke til overdragelse av kontrakt de siste 60 dager før overtakelse. Til dekning for selgers administrasjonskostnader vil kjøper bli belastet et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- inkl. mva. til selger. I tillegg belastes kjøper oppgjørshonorar på kr. 4 687 inkl mva. Eventuell endring av eierskap mellom nærstående eller fra/til kjøpers selskap etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vil det påløpe et administrasjonsgebyr på kr. 10 000,- inkl. mva. til selger. I tillegg belastes kjøper oppgjørshonorar på kr. 4 687 inkl mva. Det vil ikke bli gitt samtykke til endring av eierskap de siste 60 dagene før overtagelse. Dersom kjøper er profesjonell (ikke forbruker) tilbyr selger seg å forholde seg til ny kjøper og å bistå med bestilling av oppfyllelsesgaranti (buofl. §12) under følgende forutsetninger:

- fullmakt utformet av selger er overlevert selger i original senest 60 dager før overtagelse.
- kjøper bekoster garanti.
- kjøper belastes et administrasjonsgebyr på kr. 40 000,- til selger.
- I tillegg belastes kjøper oppgjørshonorar på kr. 9 375 inkl mva.

Ta kontakt med selger for nærmere informasjon.

16

SÆRLIGE BESTEMMELSER

17

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- ☐ Bustadoppføringslova
- ☐ Prisliste
- ☐ Kontraktstegning
- ☐ Grunnboksutskrift
- ☐ Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- ☐ Budsjett
- ☐ Vedtekter
- ☐ Prospekt
- ☐ Serviceavtale Pluss
- ☐ Ordensregler serviceområdet
- ☐ Annet:

18

SIGNATUR

Dette kontraktsdokumentet med bilag er signert elektronisk. Kontraktsdato er dato for siste elektronisk signatur på dette kontraktsdokumentet.

<<TableEnd:Salg>>