

Oppdragsnummer:
Omsetningsnummer:

Bolig nr: _____

KJØPEKONTRAKT

om rett til bolig eller fritidsbolig under oppføring med tomt

Kontraktens bestemmelser utfylles av bustadoppføringslova (bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997 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"

Aspbo AS

orgnr. 935213916

Selger er representert ved Jørgen Bjune,

og "kjøper"

er i dag inngått følgende kjøpekontrakt:

1 SALGSOBJEKT OG TILBEHØR (selveiet bolig)

Kontrakten gjelder kjøp av bolig/rekkehus på fradelt tomt med gårdsnr: 29 bruksnr. 1109 og 1110 i Ullensaker kommune.

Tomten er eiet.

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

Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr.....

Boligen leveres som angitt i kravspesifikasjoner, tegninger, prospekt mv. som kjøper er kjent med og som følger som vedlegg til denne kontrakt.

Selger kan foreta nødvendige og/eller hensiktsmessige endringer i spesifikasjonene, f.eks. som følge av offentligrettslige krav, manglende tilgjengelighet eller prisendringer, så lenge dette ikke reduserer boligens forutsatte standard. Dette gjelder også for endringer/tilvalg. Slike endringer utgjør ikke en mangel, og gir ikke kjøper rett til prisavslag eller andre sanksjoner.

Tegninger og illustrasjoner i prospektet og tegningsmaterialet er kun av illustrativ karakter. Ved eventuelle avvik gjelder leveransebeskrivelsen foran prospektet og tegninger.

Kjøper er kjent med at det med boligen medfølger et ansvar for å dekke eiendommens andel av de månedlige felleskostnadene. Seksjonens månedlige felleskostnader er ut fra blant annet erfaringstall stipulert til kr. for første driftsår. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

Til eiendommen medfølger rettigheter og forpliktelser i utearealer som også andre eiendommer vil være tilknyttet og ha rettigheter og forpliktelser til. Selger står fritt til å organisere dette som et tingsrettslig sameie, realsameie eller på annen måte (bruksrettserklæringer, velforening el.). Andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles utområder vil kunne inngå / komme som tillegg til fellesutgiftene.

2

KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

Eiendommen overdras for en kjøpesum

kr -kroner, 00/100, heretter kalt "kjøpesummen"

som gjøres opp på følgende måte:

Kjøper betaler ved kontraktsinngåelse/bortfall av forbehold	kroner	100 000	,-
Sluttoppgjør innen dato for overtakelse	kroner		,-
Kjøpesum	kroner		,-

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift til Staten, 2,5 % av tomteverdien	kr		,-
Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	545	,-
Tinglysingsgebyr for pantedokument	kr	545	,-
Kjøper innbetale etableringsgebyr	kr	12 500	,-
Oppstartskapital, 2 måneder felleskostnader for å etablere kapital i sameiet			,-
<u>Sum omkostninger</u>	<u>Kr</u>		<u>-</u>
<u>Kjøpesum inkl. omkostninger, i alt</u>	<u>Kr</u>		<u>-</u>

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

3

SELGERS PLIKT TIL Å STILLE GARANTIER

Selger skal, umiddelbart etter at avtale er inngått, stille garanti etter bustadoppføringslova § 12. Garantien skal gjelde fra tidspunkt for avtaleinngåelse og frem til fem år etter overtagelse. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesummen frem til overtagelse, og minst 5 % etter overtagelse.

Er det i avtalen tatt forbehold som beskrevet i bustadoppføringslova § 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.

Til det er dokumentert at det foreligger §12 garanti, har forbrukeren rett til å holde tilbake alt vederlag.

Ved avtale om forskuddsbetaling etter punkt 2 og 4 alternativ 1, skal selger i tillegg stille forskuddsgaranti etter bustadoppføringslova § 47, dersom selger ønsker å benytte seg av det innbetalte forskuddet.

4

OPPGJØR

Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til inngått avtale mellom kjøper og selger.

Oppgjøret mellom partene foretas av meglerforetakets oppgjørsavdeling;

Aktiv Oppgjør AS
Postboks 419
5832 Bergen
Orgnr: 987 281 758
Tlf 55 36 40 60
Epost: oppgjør@proaktiv.no

Dette endrer ikke ansvarsforholdet som meglerforetaket har overfor kjøper og selger.

Det er avtalt følgende oppgjørsform:

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

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 bustadoppføringslova § 12.

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

Innbetalinger før overtakelse skal være fri egenkapital og kan ikke sikres med pant i den kjøpte boligen.

Hele kjøpesummen med tillegg av omkostninger skal være kreditert eiendomsmeglers klientkonto **12864339555** og merkes med KID-kode xxxxxxxxxxxxxxxx innen dato for overtagelse.

Ved omtvistet beløp har kjøper deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovens §49.

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

HEFTELSE

Utskrift av eiendommens grunnbok er forelagt kjøper. Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i denne.

Pengeheftelser:

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Pengeheftelser som ikke skal følge med eiendommen, skal slettes for selgers regning.

Selger opplyser at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utleggsforretninger, utover det som grunnboksutskriften 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 m.v. som vedrører eiendommen og som er forfalt eller forfaller før overtagelsen.

Selger gir herved megler ugjenkallelig fullmakt til å innfri pengeheftelser som fremgår av bekreftet grunnboksutskrift/oppgjørsskjema og som det ikke er avtalt at kjøper skal overta, og evt. ubetalte avgifter mv. som nevnt over.

Følgende andre heftelser er tinglyst på eiendommen, og skal følge med ved salget:

1924/900203-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

06.11.1924

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/902029-1/10 ELEKTRISKE KRAFTLINJER TINGLYST

27.01.1939

Rettighetshaver As Skedsmo & Sørums el.verk

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

1939/1859-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

11.10.1939

Bestemmelse om salg og reklame m.v. for bensin og oljeprodukter

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

1945/1015-2/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

29.09.1945

Bestemmelse om spillvann/drensvann/overvann/stikkrenner m.m.

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

1955/2576-1/10 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

08.08.1955

Vegvesenets betingelser vedtatt

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

1975/2575-1/10 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

08.08.1975

Vegvesenets betingelser vedtatt

Angår også dbnr.2576/55

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

**2019/1444796-1/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE
FRA RETTIGHETSHAVER TINGLYST**

03.12.2019 21:00

RETTIGHETSHAVER:BØRSERUDVEGEN UTVIKLING AS

Org.nr: 922835160

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/545696-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/545971-1/200 BESTEMMELSE OM NETTSTASJON TINGLYST

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

2021/546082-1/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST

07.05.2021 21:00

RETTIGHETSHAVER:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

2023/46444-1/200 PANTEDOKUMENT TINGLYST

13.01.2023 21:00
BELØP: NOK 470.327.000
PANTHAVER:OBOS EIENDOMSMEGLERE AS
Org.nr: 977040949
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

**2023/46444-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER TINGLYST**

13.01.2023 21:00
RETTIGHETSHAVER:OBOS EIENDOMSMEGLERE AS
Org.nr: 977040949
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041318-1/200 BESTEMMELSE OM VEG TINGLYST

31.01.2024 21:00
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104
Bestemmelse om vedlikehold
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST

31.01.2024 21:00
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-2/200 BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER TINGLYST

31.01.2024 21:00
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1041344-3/200 BESTEMMELSE OM JORDKABEL/JORDKABELANLEGG TINGLYST

31.01.2024 21:00
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1101
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103
:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1067609-1/200 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK TINGLYST

06.02.2024 21:00
RETTIGHETSHAVER:ULLENSAKER KOMMUNE
Org.nr: 933649768
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
OVERFØRT FRA: 3209-29/995
Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1216901-1/200 BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT TINGLYST

14.03.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om renovasjonsanlegg

Bestemmelse om vedlikehold

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

2024/1216901-2/200 ERKLÆRING/AVTALE TINGLYST

14.03.2024 21:00

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1102

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1103

:Knr:3209 Gnr:29 Bnr:1104

Bestemmelse om utomhusareal

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

OVERFØRT FRA: 3209-29/995

Gjelder denne registerenheten med flere

Selger har rett til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige, herunder heftelser som gjelder vei, vann og avløp, og i forbindelse med felles rettigheter og forpliktelser til tilknyttede eiendommer, utomhusarealer mm.

6

TINGLYSING/SIKKERHET

Selger utsteder skjøte til kjøper samtidig med denne kontrakts underskrift. Skjøtet skal oppbevares hos megler, som foretar tinglysing når kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inklusive omkostninger. Partene gir meglerforetaket fullmakt til å påføre rett matrikkel på skjøte når dette foreligger.

Selger har utstedt et pantedokument (sikringspantedokument) til megler som lyder på et beløp minst tilsvarende kjøpesummen. Pantedokumentet inneholder også en urådighetserklæring. Pantedokumentet er tinglyst, eller skal tinglyses, av eiendomsmegler. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for den til enhver tid utbetalte del av salgssummen.

Eiendomsmegleren skal vederlagsfritt besørge pantedokumentet slettet når oppgjør mellom partene er avsluttet og skjøtet er godtatt til tinglysning.

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

7

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, tilbakeholdel av kjøpesum, erstatning eller heving, på nærmere vilkår som beskrevet i bustadoppføringslova.

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

Selger er ikke ansvarlig for mangler, skjulte eller åpenbare, som skyldes kjøperens bruk av eiendommen eller krymping av materialer og derav sprekker i tapet, maling eller lignende.

ENDRINGSARBEIDER, TILLEGGSARBEIDER OG TILVALG

Kjøper kan kreve endringer, og partene kan kreve justering av vederlaget, i henhold til bustadoppføringslovas regler. Partene har avtalt at kjøperen ikke kan kreve endringer som vil endre kjøpesummen med 15 prosent eller mer.

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

Endringene og tilvalg avtales direkte mellom partene og fakturers direkte fra selger. 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. Utbygger gis anledning til å beregne seg et påslag på bestilte tilleggsarbeider gjort med underleverandører. Betaling av tilvalg kan ikke kreves før overtagelse.

OVERTAKELSE

Antatt ferdigstillelse er 4. kvartal 2026/ 1. kvartal 2027, men dette tidspunktet er foreløpig og ikke bindende og utløser ikke dagmulk. En senere oppstart på fysiske arbeider og/eller en lengre byggetid enn forventet, kan medføre en senere overtagelse, uten at dette utløser krav på dagmulk. Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter.

Når selger har opphevet forbeholdene stilt i avtalen skal selger fastsette en overtagelsesperiode som ikke skal være lenger enn 3 måneder. Selger skal skriftlig varsle kjøper om når overtagelsesperioden begynner og slutter. Selger kan varsle endringer av overtagelsesperioden, både som følge av kortere eller lenger byggetid enn forventet. Slikt varsel skal fremsettes i rimelig tid, og uansett innen 4 mnd før utløpet av første fastsette overtagelsesperiode.

Senest 8 uker før estimert ferdigstillelse av boligen skal selger sende kjøper et skriftlig varsel om et tidsintervall for når boligen forventes å bli ferdigstilt. Selger kan deretter fastsette endelig ferdigstillelsesdato og innkalle til overtakelsesforretning med inntil 7 dagers varsel jf. bustadoppføringslova. Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor den tidligere varslede overtagelsesperioden.

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

Kjøper kan kansellere inngått kjøpekontrakt dersom byggstart ikke er vedtatt og varslet kjøper innen 31.07.2026. Eventuell beslutning om kansellering skal meddeles skriftlig fra kjøper til selger umiddelbart. Dersom kanselleringsretten benyttes får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum (evt. deponert beløp) og renter av innbetalt beløp. For øvrig kan kjøper ikke fremme ytterligere eller andre krav mot selger som følge av kanselleringen.

Hver kjøper vil ved overtagelse få tildelt en FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift, vedlikehold) som viser hvilke materialer, produkter og fargevalg som er benyttet i boligen i tillegg til adresselister med oversikt over kontaktpersoner/firma som er ansvarlig for de forskjellige arbeider og vedlikehold. FDV-dokumentasjonen kan leveres som web-basert løsning eller annen databasert løsning.

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn. Det gjøres derfor oppmerksom på at det etter overtagelsesdato fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen, herunder arbeider med ferdigstillelse av de øvrige boligene i prosjektet, fellesarealer, utomhusarealer og tekniske installasjoner. Kjøper må akseptere at det vil være sjenanse fra byggarbeider, behov for anleggstrafikk og anleggsinstallasjoner for å ferdigstille hele prosjektet. Selger må følgelig forbeholde seg retten til å ha stående maskiner og utstyr på deler av tomten, samt visnings- og byggeplasskilt frem til siste bolig er ferdigstilt.

10

ETTÅRSBEFARING

Selger skal med rimelig frist sørge for at det skriftlig innkalles til ettårsbefaring når det er gått om lag ett år siden overtakelsen, jf. bustadoppføringslova § 16.

11

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. Selgers mangelsansvar er regulert av bustadoppføringslova §§ 25 flg, med de presiseringer og endringer som følger av denne kjøpekontrakten med vedlegg. Reklamasjon må fremsettes i tråd med bustadoppføringslova § 30

12

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.

Blir avtalen hevet som følge av manglende oppfyllelse fra kjøper etter overtagelse, vedtar kjøper tvangsfravikelse i tråd med tvangsfullbyrdsloven § 13-2.

13

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

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.

14

AVBESTILLING

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

SELGERS FORBEHOLD

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

- Finansieringsforbehold, det tas forbehold om åpning av byggelån på for selger tilfredsstillende vilkår.
- Igangsettingstillatelse (IG) for byggearbeidene i samsvar med rammetillatelse og søknad.
- At det oppnås tilfredsstillende salg av antall boliger i prosjektet iht. prisliste ved bestemmelse om oppstart av byggearbeidene. Tilfredsstillende salg er minimum 60%
- Avtalen er betinget av at Selgers styre beslutter igangsetting senest innen 31.07.2026
- Det tas forbehold om gjennomføring av tomtekjøp/frafall av pant fra nåværende eier

Utbygger arbeider for å igangsette bygging før det oppnås tilfredsstillende salg.

Dersom selger ikke har sendt skriftlig melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende innen fristen, er selger endelig juridisk bundet av kontrakten. Meldingen må angi hvilket forbehold som gjøres gjeldende, og må være kommet frem til kjøper innen den angitte frist per e-post eller rekommandert brev.

Dersom selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- Denne kjøpekontrakt bortfaller, med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- Ethvert beløp som kjøper har innbetalt skal, inkludert opptjente renter, uten ugrunnet opphold tilbakeføres til kjøper

ANNET

Eventuell transport av denne kontrakt skal på forhånd aksepteres av selger og kan nektes på fritt grunnlag. Ved transport av kontrakt påløper et gebyr pålydende kr. 100.000,- Dersom denne kjøpekontrakt transporteres før ferdigstilling, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilvalgs bestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny kjøper har signert alle dokumenter vedr. salget, og innbetalt kjøpesum inkl. omkostninger etter denne kontrakt. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten. Transport av kontrakt kan senest skje 1 mnd. før overtagelse.

Transport kan kun gjennomføres av Proaktiv Eiendomsmegling Lørenskog.

Ved besøk på byggeplassen før overtagelse skal kjøper alltid være i følge med en representant fra selger. All annen ferdsel på byggeplassen er beheftet med stor grad av risiko og er forbudt.

Selger forbeholder seg retten til enhver prisjustering på øvrige enheter i prosjektet. Uansett om prisforlangende for tilsvarende eierseksjon eller bolig i tidsrommet etter kontraktsinngåelsen blir justert opp eller ned, kan ingen av partene av den grunn kreve prisavslag eller pristillegg. Det samme gjelder om det blir avtalt høyere eller lavere pris på andre, tilsvarende seksjoner i prosjektet enn den pris som er avtalt i nærværende kontrakt.

Selger står fritt til å fastsette endelige vedtekter for eierseksjonssameiet i forbindelse med seksjonering, og utomhusarealer / evn. Utomhussameie. Kjøper forplikter seg til å akseptere fastsatte vedtekter som bindende for seg.

SAMTYKKE TIL BRUK AV ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

Avtalen mellom kjøper og selger er underlagt bestemmelsene i bustadoppføringslova. Der hvor denne avtalen eller der hvor Bustadoppføringslova setter krav til at meddelelser skal være skriftlig, er partene enige om at bruk av elektronisk kommunikasjon skal anses å oppfylle kravet til skriftlighet.

18

VERNETING

Partene vedtar den faste eiendoms vernetung som rett vernetung for tvister etter denne kontrakt.

19

BILAG

Kjøper er forelagt følgende dokumentasjon:

- Salgsoppgave
- Leveransebeskrivelse
- Grunnboksutskrift for eiendommene
- Utskrift av tinglyste erklæringer
- Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
- Opplysninger fra kommunen
- Målebrev/arealbekreftelse
- Kopi av Bustadoppføringslova
- Annet:.....

20

SIGNATUR

Denne kontrakt er utferdige i 3 - tre - likelydende eksemplar hvorav partene får hvert sitt eksemplar og ett beror hos eiendomsmebler.

Sted / Dato

Sted / Dato

Selger(e)

Kjøper(e)
