



BYGGBLANKETT 3427

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

Consulens Brygge – Første salgstrinn bestående av 39 selveierleiligheter (BB4).

1 Partene og deres representanter

Partene i kontrakten er:

Forbruker (kjøper)			
Etternavn	Fornavn	Fødselsdato	
<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	Fødselsdato	
<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		Organisasjonsnr.	
Kulimport Eiendomsutvikling AS		916166907	
Adresse		Postnr.	Poststed
Postboks 1175 Sentrum		0107	OSLO
Telefon	Mobiltelefon	Telefaks	
E-postadresse			

Representanter som kan forplikte partene er:

For forbruker			
Forbrukerne har fullmakt til å forplikte hverandre			
For selger			
Etternavn		Fornavn	
Njå		Odd Are	
Adresse		Postnr.	Poststed
Niels Juels gate 50		4008	Stavanger
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
	913 08 286	oan@basebolig.no	

eller

Etternavn		Fornavn	
Ekeland		Espen	
Adresse		Postnr.	Poststed
P.B. 1175 Sentrum		0107	Oslo
Telefon	Mobiltelefon	E-postadresse	
	458 69 055	espen.ekeland@skanska.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	Organisasjonsnr.
Eie Eiendomsmegling – Espen Eide & Partnere AS	896253492
Ansvarlig megler	
Espen Eide	



3 Eierseksjonen. Sameiet. Heftelser. Felleskostnader

3.1 Eierseksjonen (heretter også kalt boligen)

a) Kontrakten gjelder kjøp av eierseksjon nr. oppgis senere eller beskrevet som i . etg. i eierseksjonssameiet Consulens Brygge CB4 (heretter sameiet) med adresse Consul Sigval Bergesens vei.

Eierbrøken er fastsatt til

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

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

c) Bruksretter eller andre rettigheter som følger eierseksjonen:

Bruksrett til bod i fellesareal i kjeller.

3.2 Sameiets tomt

Eiet tomt som skal fradeles fra følgende gnr./bnr. 22 / 12 i Stavanger kommune.

3.3 Heftelser og lignende på eierseksjonen

Forbruker har mottatt bekreftet grunnboksutskrift for sameiets tomt datert 04.12.2019 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. Stat, kommune, e-verk, teleselskap, antenneselskaper, sameiet, borettslag, vel/huseierforening osv har rett til å ha liggende ledninger, stolper, fordelingsskap, kummer og rør av enhver art, samt rett til adkomst.

Selger innestår for at eiendommen selges fri for rene pengeheftelser. Det kan forekomme at servitutter blir tinglyst som pengeheftelser uten at dette har begrensinger for råderetten.

Det kan også forekomme servitutter som ikke har begrensninger i råderetten.

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 Detaljregulering for Kullimportkaien, planid 2605 datert 11.03.2019.

3.4 Felleskostnader

Eierseksjonens månedlige felleskostnader er beregnet til kr [],- 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 15.12.2020

• Det tas forbehold om at det innen 15.12.2020 er solgt boliger som i samlet verdi jf. prislister for prosjektet pr. 16.01.2020

utgjør med totalverdi kr 241.300.000,- utgjør minst 65 % av totalverdien.

• Andre forbehold Det tas forbehold om at styrende organer hos selger godkjenner og beslutter byggestart

innen 15.12.2020

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 0,-

I tillegg til vederlaget kommer omkostninger, jf. 5.2

5.2 Omkostninger

Forbrukeren skal betale følgende omkostninger i tillegg til vederlaget:

Tinglysingsgebyr for skjøte	kr	<input type="text" value="525,00"/>
Tinglysingsgebyr pr. panterett	kr	<input type="text" value="525,00"/>
Gebyr for utskrift av panteattest	kr	<input type="text" value="199,50"/>
Dokumentavgift	kr	<input type="text" value="0,00"/>
Annet: <input type="text" value="Startkapital til sameiet; 3 x månedelige felleskostnader"/>	kr	<input type="text" value=",-"/>

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. Opptjente 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. Opptjente 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.

- Betalingsplan

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 kontrakts-inngåelsen 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 avvikle garantistillelsen. En slik bekreftelse er 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 **30.09.2022**

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 dagmulkt fra det nye overtakelsestidspunktet.

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 inntre 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 **20 000,00** 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

Sluttfaktura 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 sluttfakturaen ved overlevering av nøklene. For omtvistet beløp vises til 5.6.

Forbrukeren skal innbetale kr **100 000,00** (inntil 90%) i forskudd til meglers klientkonto senest **14 dgr. e. mottatt faktura**

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til overtakelse og fullt oppgjør finner sted. Som sikkerhet for forskuddsbetalingen kan boligen etter denne kontrakt ikke pantsettes. Vedrørende renter ved tilbakebetaling vises det til 4.3.

Restvederlaget på kr skal innbetales til meglers klientkonto senest **to dager før overtagelse** (dato)

Beløpet skal stå uavkortet på meglers klientkonto frem til eierseksjonboligen er tinglyst på forbruker og forbruker har overtatt.

Oppgjør 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

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse, betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jf. buofl. § 54.

Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av vederlaget inkludert merverdiavgift, jf. 5.1, som utgjør kr

Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i sam svar med buofl. §§ 52 og 53.

13 Boligtvistnemnda

Selgeren er ikke tilsluttet slik tvistnemnd som er omhandlet i buofl. §64 andre ledd. 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 befaringsavtale 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**17.1 Skjøte, tinglysning, sameie**

Skjøtet oppbevares hos megler i undertegnet stand og vil bli tinglyst av megler etter overtagelse. Skjøtet blir ikke tinglyst før fullt oppgjør (inkl. evt endringsarbeider, omkostninger osv) er mottatt.

Det må påregnes at ekspedisjon, tinglysning osv tar noe tid etter at overtagelse er gjennomført. Det tas forbehold om utsatt overskjøting som følge av lang saksbehandlingstid i kommunen/Statens Kartverk knyttet til deling/seksjonering av eiendommen. Utsatt overskjøting som følge av slike forhold regnes ikke som forsinkelse.

Det forutsettes at skillet tinglyses i kjøpers navn iht. kjøpekontrakten. Ved eventuell endring i eierskap /navneendring fra kjøpers side etter at bindende avtale er inngått, vil det påløpe et administrasjonsgebyr til selger/megler pålydende kr. 20.000,-. Eventuell endring krever selgers samtykke.

Tinglysning av alle dokumenter forbundet med handelen, skal foretas av megler. Pantdokumenter og andre dokumenter som skal tinglyses for kjøpers regning, må innleveres megler i god tid før tinglysningen skal skje.



Selger vil i forbindelse med eller umiddelbart etter overleveringsfasen innkalle til et sameiermøte, hvor bl.a. valg av styre og forretningsfører vil bli saker.

Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer (herunder merverdiavgift) fra kontraktsdato.

17.2 Forsinket betaling, heving (jf pkt 5.6)

Ved forsinket betaling som utgjør et vesentlig avtalebrudd, kan Selgeren heve kontrakten. En forsinkelse på 3 uker, regnes normalt som vesentlig avtalebrudd. Kjøperen skal dekke alle økonomiske tap Selgeren har som følge av hevingen. Selgers kan ta dekning for sitt krav i eventuelt innbetalt forskudd, men Selgers krav er ikke begrenset til størrelsen på forskuddet.

Selgerens hevingsrett er i behold også etter at skjøte er utstedt og/eller Kjøperen har overtatt bruken av boligen.

17.3 Endringer/tilvalg (jf pkt 8)

Prosjektet og dets priser er basert på at det skal gjennomføres rasjonelt og med serieproduksjon. På denne bakgrunn har Selgeren utarbeidet en særskilt endringsliste for å bestille endringer i utførelse. Det er lagt opp til at det ikke skal gjøres endringer ut over endringslisten. Kjøperen gjøres dessuten oppmerksom på at endringer ut over endringslisten er ikkestandardiserte og forbundet med særskilte kostnader bl.a. til prosjektering, administrasjon mv. Selger tar forbehold om å nekte utførelse av endringer ut over endringslisten.

Kjøperen skal meddele tilleggs-bestillinger/endringer skriftlig. Alle meldinger skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastlegges av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

17.4 Befaring ca 2 uker før overtagelse (jf. pkt 10)

Ca. 2 uker før overtagelse avholdes en befaring. På befaringen settes det opp protokoll over eventuelle gjenstående arbeid. Det vil bli innkalt til befaring med minst 2 ukers varsel.

17.5 Forhold ved overtagelse (jf pkt 10 og pkt 3.4)

Utover det som fremkommer av pkt 10, jf pkt 3.4, presiseres at Kjøperen fra overtakelse svarer for alle boligens utgifter (strøm, oppvarming, eventuelle løpende abonnement på TV/internett m.v.) i tillegg til felleskostnader.

Overtar ikke Kjøperen boligen til fastsatt tid, og årsaken ligger hos ham, er han ansvarlig for alle kostnader Selger blir påført som følge av manglende overtagelse.

Selger skal fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Midlertidig brukstillatelse skal foreligge ved overtagelse. Ferdigattest vil normalt ikke foreligge ved overtagelse, uten at dette regnes som mislighold. Dersom ferdigattest likevel foreligger ved overtagelse, utstedes ikke særskilt brukstillatelse.

17.6 Forsikring (jf pkt 9 og 10.1.3)

Selgeren holder bygningene brannforsikret som bygg under oppføring i byggetiden. Før innflytting av første bolig, tegner Selgeren en ordinær huseierforsikring for sameiets regning, som gjelder i ett år.

17.7 Utførelse (jf pkt 11)

Kjøperen gjøres oppmerksom på at det i overganger, slik som mellom vegg/vegg og vegg/tak, kan forekomme sprekkdannelser i tapet, maling og lignende som følge av krymping av betong, treverk eller plater, uten at slike forhold er å anse som en mangel.

Selger har rett til å endre disponeringen av fellesarealer frem til overtagelse av fellesarealene, herunder å selge f.eks. ekstra bod- og parkeringsplasser til enkelte seksjonseiere.

Det tas forbehold om at Selger kan bestemme endelig utforming av felles- og uteareal. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder og evt parkeringsplasser (dersom parkeringsplasser er omfattet av avtalen).

17.8 Retting av mangler etter overtagelse (jf pkt 11)

Kjøperen må gi Selgeren mulighet for utbedring innenfor normal arbeidstid, og normalt til de tider Selgeren ber om. Dersom Kjøperen ikke gir Selgeren slik mulighet, bortfaller retten til å få en mangel rettet. Kjøperen har plikt til å kvittere for utført arbeid etter hvert som disse avsluttes.

Selgeren er ikke ansvarlig for skader som skyldes manglende vedlikehold eller Kjøperens bruk av boligen.

17.9 Spesielle forhold i byggeperioden

Kjøper er innforstått med, og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføring av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted.

17.10 Transport av kontrakt

Kontrakten kan ikke transporteres uten Selgers forutgående skriftlige samtykke. Dersom samtykke gis til slik transport, betaler Kjøperen et transportgebyr på kr. 40 000 til megler og et gebyr til selger på kr. 10 000 for de merkostnader Megler/ Selger vil ha som følge av transporten. For at Selger skal godkjenne slik transport må Avtale om transport av kjøpekontrakt benyttes. Transport av kontrakt tillates ikke de siste 6 uker før overtakelse.

Transport av kontrakt aksepteres kun i de tilfeller hvor Kjøperen er å anse som forbruker i henhold til buofl. § 2 (1). Dersom Kjøperen er næringsdrivende og skal selge til en forbruker før overtakelse følger det av i buofl. § 1 (1) b at det må gjøres ved videresalg i henhold til bustadoppføringslova.

17.11 Sanksjonslister

Sanksjoner og restriktive tiltak er virkemidler i internasjonal politikk for å få personer, enheter, grupper eller stater til å endre politikk eller handlemåte ved trussel mot fred, sikkerhet og terror. Forbruker/Kjøper garanterer at verken Forbruker/Kjøper (eller dets eiere) er oppført på sanksjonslister eller restriktive tiltakslistene vedtatt av den Europeiske Union, Norge, FN, Storbritannia eller USA (og at Kjøper ikke vil bli overført til personer eller juridiske enheter som er oppført på slike lister). Dersom Forbruker/Kjøper (eller dets eiere) blir oppført på slike lister, har Skanska rett til å heve kontrakten med umiddelbar virkning.

17.12 Viktig!

Som følge av Coronaviruset gjøres det oppmerksom på at det kan oppstå utfordringer knyttet til leveranser og forsinkelser som følge av endrede betingelser i leverandørkjedene og nasjonale og internasjonale tiltak og retningslinjer/råd. Selger vil for holde seg til retningslinjer gitt av Folkehelseinstituttet og/eller andre relevante nasjonale instanser. Selger tar som følge av dette forbehold om konsekvenser for fremdrift og dato for ferdigstilling i punkt 7. Selger vil varsle kjøper uten ugrunnet opphold dersom slike konsekvenser inntreffer.

18 Vedlegg

	Vedlegg	Nr	Dato	Tegningsnr	Siste revisjonsdato	Ikke relevant
Bustadsoppføringslova	A					
Leveransebeskrivelse	B					
Tegninger	C					
- Fasadetegning						
- Snittegning						
- Plantegning						
- Kjøkkentegning						
Grunnboksutskrift med angivelse av heftelser	D					
Vedtekter	E					
Sameiebudsjet	F					
Borettslagets budsjett	G					X
Situasjonsplan	H					
Målebrev	I					X
Festekontrakt	J					X
Salgsoppgave (prospekt) fra megler	K					
Betalingsplan	L					
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 4 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

Sted og dato

Sted og dato

Underskrift forbruker

Kulimport Eiendomsutvikling AS

Underskrift selger

Underskrift forbruker