

Kjøpekontrakt for eierseksjon under oppføring Midtveien 8 – Ekholt

Navn: **Peab Bolig Prosjekt AS** Org. nr: 990 892 385
Adresse: Postboks 143 Lysaker Tlf: **XX**
1325 Lysaker
E-post: **XX**

heretter kalt **Selger**, og

Navn: F.dato:
Adresse: Tlf:
E-post:

heretter kalt **Kjøper**

har i dag inngått denne kontrakt om kjøp av eierseksjon for bolig under oppføring med tomt (heretter **Kjøpekontrakten**). Avtaler eller meldinger mv. etter Kjøpekontrakten kan gis ved elektronisk kommunikasjon.

1 SALGSGJENSTAND - EIENDOMMEN

1.1 Partene har inngått avtale om overdragelse av eierseksjon under oppføring (heretter benevnt **Boligen**) på eiet tomt. Boligen vil oppføres på eiendom gnr. 94 bnr. 201 i Rygge kommune. Hjemmelshaver til eiendommen er Midtveien 8 Eiendom AS, org.nr. 914 308 461.

Seksjonsnummer vil bli tildelt etter at eiendommen er seksjonert. Boligen er foreløpig betegnet som leilighet nr **[...]**.

Boligen inngår i første salgstrinn og er angitt som hus A i utbyggingsprosjektet Midtveien 8 – Ekholt (heretter **Prosjektet**). Prosjektet er planlagt å bestå av fire bygg/hus, se nærmere i punkt 1.4. I tillegg vil det bli bygget et garasjeanlegg under bakkenivå, jf. punkt 14.

1.2 Med Boligen følger én (1) sportsbod etablert enten i tilknytning til garasjeanlegget, ved inngangspartiet eller på etasjeplan. Selger forbeholder seg retten til å foreta fordeling av boder samt beslutte hvordan rettighet til bod skal sikres.

1.3 Kjøpekontrakten gir Kjøper rett til egen biloppstillingsplass. / Kjøpekontrakten gir ikke Kjøper rett til egen biloppstillingsplass. **[ALTERNATIV]**

- 1.4 Eiendommen vil bli oppdelt i eierseksjoner i henhold til lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65, og Boligen inngår dermed i et eierseksjonssameie (heretter **Sameiet**, jf. punkt 13).

Prosjektet er planlagt å bestå av totalt 145 boligseksjoner fordelt på fire hus med underliggende garasjeanlegg;

- Hus A: 48 boligseksjoner
- Hus B: 20 boligseksjoner
- Hus C: 35 boligseksjoner
- Hus D: 42 boligseksjoner

Hus B vil bli lagt ut i andre salgstrinn, men inngår i første byggetrinn sammen med Hus A. Salg av Hus B har derfor betydning for igangsetting av Hus A, se punkt 2.1.

Selger tar forbehold om endringer i tomtens størrelse og endelige grenser inntil kart- og delingsforretning er gjennomført. Organiseringen av sameiet er nærmere beskrevet i punkt 13.

2. FORBEHOLD

- 2.1 Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av Kjøpekontrakten:

- a) Det tas forbehold om at Selger innen 30.06.2019 har oppnådd salg tilsvarende minimum 60 % av brutto salgsverdi og/eller antall boliger av byggetrinn 1 som omfatter hus A og B
- b) Det tas forbehold om at finansiering av prosjektet foreligger innen 30.06.2019
- c) Det tas forbehold om at igangsettingstillatelse er gitt innen 30.09.2019 og at denne er i henhold til rammetillatelsen.

Med «igangsettingstillatelse» forstås i denne sammenheng tillatelse til å oppføre bygg over grunn og fundamentering. Kjøper er kjent med at det per salgsstart 11.09.2018 ikke foreligger rammetillatelse for Prosjektet.

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

Selger er bundet av Kjøpekontrakten dersom det ikke er sendt skriftlig melding til Kjøper om at forbeholdene gjøres gjeldende innen 30 kalenderdager etter utløpet av den seneste fristen.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende i henhold til ovenstående, bortfaller Kjøpekontrakten slik at beløp som Kjøper har innbetalt iht. Kjøpekontrakten, inkludert opptjente renter jf. pkt. 4.3, tilbakebetales Kjøper.

Selger kan på et hvilket som helst tidspunkt velge å frafalle forbeholdene selv om grunnlaget for forbeholdene ikke er oppfylt.

- 2.2 Selger er et selskap som er 100 % eiet av et selskap innenfor Peab-konsernet. Selger forbeholder seg retten til å transportere Prosjektet, og da sine rettigheter og forpliktelser etter Kjøpekontrakten til annet selskap 100 % eiet av selskap innenfor Peab-konsernet. Også ansvaret for eventuelle reklamasjoner og andre krav som er

fremsatt overfor Selger så vel før som etter at transporten ble gjennomført, vil da være transportert.

3. KJØPESUM, OMKOSTNINGER OG ANSVAR VED FLERE KJØPERE

3.1 Kjøpesummen er avtalt til kr. [...], heretter kalt **Kjøpesummen**.

Kjøpesummen er fast og er ikke gjenstand for regulering, dog med unntak for eventuelle endringer og/eller tilleggsarbeider bestilt av Kjøper, jf. punkt 7 nedenfor. I tillegg til Kjøpesummen betaler Kjøper de omkostninger som følger av punkt 3.2 nedenfor.

Kjøpesummen inkluderer utgifter til vei- og ledningsanlegg, alle prosjekterings- og byggekostnader, tilknytningsavgift til offentlig vann og avløp, elektrisitet og mva. slik det fremkommer i salgsprospektet. Av kjøpesummen utgjør vederlag for tomten kr [...].-

3.2 Kjøpesummen med tillegg av følgende omkostninger innbetales uopfordret til megler slik:

- Forskudd ved signering av Kjøpekontrakten (10%)	kr	,-
- Hovedoppgjør 3 dager før overtakelse,	kr	,-
Til sammen:	kr	,-
- Stiftelsesgebyr for sameiet:	kr	1 000,-
- Dokumentavgift til staten, 2,5 % av andel tomteverdi:	Kr	x.xxx,-
- Tinglysingsgebyr for skjøte:	kr	525,-
- Tinglysingsgebyr for panterett (pr. stk):	kr	525,-
- Grunnbokskrift	Kr	204
Til sammen:	kr	,-

Kjøper betaler oppstartkapital til Sameiet, tilsvarende 3 måneders felleskostnader.

Dersom Kjøper skal etablere ytterligere pant i Boligen påløper kr 525,- per pantedokument. De totale omkostningene betales til megler samtidig med hovedoppgjøret.

Det tas forbehold om endringer av omkostningsbeløpene som følge av endringer i satsene for offentlige gebyrene før overtagelsen. Eventuelle merutgifter som følge av forhøyet tinglysningsgebyr og/eller dokumentavgift vil bli belastet Kjøper.

3.3 Kjøpesummen i punkt 3.1 er gjenstand for justering på bakgrunn av endrings- og tilleggsarbeider og tilvalg som Kjøper bestiller. Vederlag for endrings-/tilleggsarbeider og tilvalg tillegges hovedoppgjøret som skal betales ved overtakelse, jf. punkt 3.2.

3.4 Dersom Kjøper er flere personer (om flere enn én person er angitt på side 1 som Kjøper og flere enn én person har undertegnet Kjøpekontrakten) er disse solidarisk forpliktet overfor Selger til å oppfylle de forpliktelser for Kjøper som fremgår av Kjøpekontrakten.

4. OPPGJØR - SKJØTE - HEFTELSE

- 4.1 Oppgjøret mellom partene foretas av megler og gjennomføres i henhold til Kjøpekontrakten. Alle dokumenter til bruk i oppgjøret sendes til:

EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS, Postboks 520 Høyden, 1522 Moss
Telefon: 69 23 37 42, fax: 69 26 04 91
E-post: oppgjor@em1moss.com

Kjøper betaler alle terminer av kjøpesummen (inkl. gebyr/omkostninger, eventuelle forsinkelsesrenter, tilvalg og endrings-/tilleggsarbeider) til meglers klientbankkonto nr. 1080 07 41888, merket: Prosjekt M8/3018XXX, slik at oppgjøret er valutert meglers klientbankkonto senest 3 dager før overtakelse.

Kjøpesum regnes ikke som betalt før kjøpesummen (inkl. gebyr/omkostninger, eventuelle forsinkelsesrenter, tilvalg og endrings-/tilleggsarbeider) er registrert innbetalt på EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS sin klientbankkonto, samt at megler/oppgjørsavdelingen har mottatt Kjøpers pantedokument(er) i korrekt utfyllt, undertegnet og bevitnet stand. Dato for renteberegning mellom partene avhenger av både mottak og valutering og skjer etter bestemmelsene i bustadoppføringslova § 14 d. jf. § 46.

All tinglysing av dokumenter på eiendommen skal foretas av EiendomsMegler 1 Østfold Akershus AS. Dokumenter som skal tinglyses må snarest, og i god tid før overtakelse, overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

Boligen overskjøtes til Kjøper slik det er angitt i Kjøpekontrakten. In blanco skjøter aksepteres ikke. Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23.

- 4.2 Megler gis fullmakt av begge parter til å foreta endelig oppgjør samt besørge eventuelle pengeheftelser innfridd/slettet for Selgers regning.
- 4.3 Renter opptjent på meglers klientkonto av den til enhver tid innbetalte Kjøpesummen, herunder forskuddsinnbetalingen iht. punkt 3.2, godskrives Kjøper frem til Selger har stilt tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47, eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen. Kjøper og Selger godskrives likevel ikke renter når disse for hver av partene utgjør mindre enn et halvt rettsgebyr, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-10 (3).
- 4.4 Dersom deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- og/eller tilleggsarbeider betales senere enn avtalt, påløper forsinkelsesrente i henhold til lov om forsinkelsesrente av det til enhver tid skyldige og forfalte beløp. Ved forsinket betaling vil Selger også kunne stanse arbeidet og/eller heve kontrakten.
- 4.5 Selger vil utstede og la tinglyse et pantedokument med tinglysingssperre (urådighet) til fordel for megler minst tilsvarende stipulert kjøpesum for hele prosjektet. Tinglysingsgebyret belastes Selger. Pantedokumentet tjener som sikkerhet for de til enhver tid innbetalte deler av Kjøpesummen og skal ha sikkerhet innenfor Kjøpesummens ramme. Megler vil besørge sletting av pantedokumentet i Boligen når skjøtet til fordel for Kjøper er tinglyst.
- 4.6 Skjøtet på Boligen utstedes av Selger ved Kjøpekontraktens inngåelse og oppbevares i depot hos megler inntil overtagelse og fullt oppgjør har funnet sted til meglers klientbankkonto. Partenes underskrift av Kjøpekontrakten innebærer at

megler har partenes fullmakt til å skrive inn seksjonsnummer i skjøtet når seksjoneringsarbeidet er avsluttet.

- 4.7 Tinglysing av skjøtet vil ikke finne sted før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør, inkludert evt. betaling av forsinkelsesrenter. Eventuelle forsinkelser med tinglysing og oppgjør til Selger som måtte følge herav er Kjøpers ansvar.
- 4.8 Selger garanterer at Boligen overleveres fri for andre pengeheftelser enn de som Kjøper eventuelt skal overta i henhold til Kjøpekontrakten.

Kjøper har gjort seg kjent med innholdet i eiendommens grunnbok. Eventuelle servitutter tinglyst på eiendommen på tidspunktet for Kjøpekontraktens inngåelse vil ikke bli slettet med mindre annet fremgår av salgsprospektet.

Selger opplyser at det ikke eksisterer heftelser 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 forbeholder seg retten til å tinglyse nye heftelser på eiendommen som følge av krav fra det offentlige eller som Selger anser som nødvendige for en hensiktsmessig utbygging av eiendommen og prosjektet for øvrig. Kjøper aksepterer at slike erklæringer tinglyses uten fradrag i Kjøpesummen.

- 4.9 Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Boligen før fullt oppgjør har funnet sted, og på tross av garantier eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter denne kjøpekontrakt, vedtar Kjøper utkastelse fra Boligen uten søksmål og dom, jf. tvangfullbyrdsloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte Boligen.

5. GARANTISTILLELSE – UTBETALING AV FORSKUDDSBETALING

- 5.1 Selger er ansvarlig for at det stilles garanti for oppfyllelse av Kjøpekontrakten i samsvar med bustadoppføringslova § 12. Garantien skal stilles senest straks etter at forbeholdene etter punkt 2.1, bokstav a), bokstav b) og bokstav c) er bortfalt/frafalt, jf. bustadoppføringslova § 12, annet avsnitt.

I oppføringstiden stilles en garanti tilsvarende 3 % av Kjøpesummen. Fra overtagelse økes garantien til 5 % av Kjøpesummen og gjelder inntil 5 år etter overtagelsestidspunktet.

Garantien stilles i form av selvskyldnergaranti eller tilsvarende fra finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge. Garantien kan stilles overfor hver enkelt Kjøper eller som samlegaranti for alle kjøperne i Sameiet. Originalen overleveres megler og kopi sendes Kjøper. Stilles garantien i form av samlegaranti, har kjøperne hver sin andel i samlegarantien i forhold til Kjøpesummen.

- 5.2 Etter ferdigstilling vil original samlegaranti bli oversendt representant for Sameiet for oppbevaring i garantitiden. Ved enkeltgarantier blir garantien sendt til Kjøper.
- 5.3 Eventuelle krav i henhold til garantien meldes skriftlig til Selger med kopi til garantistiller innen frist angitt under punkt 5.1. Ved utløpet av 5-årsperioden kan

Selger kreve en erklæring fra Kjøper om at det ikke er reklamert på mangler eller at eventuelle reklamasjoner som er fremsatt er utbedret.

- 5.4 Den del av Kjøpesummen som forfaller til betaling ved kontraktsinngåelsen og for øvrig før overtagelse deponeres på meglers konto og utbetales til Selger når/dersom Selger stiller tilfredsstillende selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47 (forskuddsgaranti). Renter på en forskuddsbetaling tilfaller Kjøper, med mindre det er stillet garanti iht. bustadoppføringslova § 47 for beløpet.

Dersom selvskyldnergaranti iht. bustadoppføringslova § 47 ikke etableres vil oppgjør med Selger først finne sted etter at Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen, jf. punkt 8.11 nedenfor.

6. AVTALENS OMFANG – KONTRAKTSDOKUMENTER

- 6.1 Avtalens omfang fremgår av Kjøpekontrakten med vedlegg og salgsprospektet. Forøvrig reguleres Kjøpekontrakten av bustadoppføringslova av 13.06.1997 nr. 43.

- 6.2 Det presiseres særskilt at salgsprospektet ikke er bindende for Boligens detaljutforming som farger, materialer, mv. Opplysninger gitt i salgsprospektet kan fravikes dersom Selger anser det nødvendig eller ønskelig, dog slik at endringene ikke skal ha innvirkning på den angitte standard. Salgsprospekt viser også tegninger, animasjoner og andre illustrasjoner med utstyr som ikke medfølger Boligen.

Plantegninger og illustrasjoner som viser ulike innredningsløsninger er ment som illustrasjoner for mulige løsninger, og inngår ikke i standardleveransen. Tegningene i salgsprospektet bør ikke benyttes som grunnlag for nøyaktig møbelbestilling, både fordi endringer vil kunne forekomme, jf. nedenfor, og fordi målestokkavvik vil kunne forekomme ved trykking/kopiering.

Selger tar forbehold om endringer i forhold til opplysninger gitt i salgsprospektet og leveransebeskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer av planløsninger. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempelvis plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassing av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Eventuelle endringer skal ikke forringe det leverte produktets kvalitet. Kjøper er også forpliktet til å godta de endringer for Boligen som måtte følge av eventuelle krav satt av kommune eller annen offentlig myndighet. Selger tar forbehold om mindre justering av oppgitt areal.

Selger tar videre forbehold om endringer av fasader, utomhusanlegg og fellesareal.

Kjøper skal så langt det er mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas. Ingen av de endringer Selger har rett til å gjennomføre etter ovenstående bestemmelser gir Kjøper krav på erstatning og/eller prisavslag. Ved gjennomføring av vesentlige endringer, plikter Selger å varsle Kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

- 6.3 Selger skal levere arbeidet med normal håndverksmessig stand jf. bustadoppføringslova § 7, og i samsvar med beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

- 6.4 Leveransebeskrivelse utarbeidet av Selger og som følger som vedlegg til Kjøpekontrakten, gjelder som Selgers forpliktende leveranse. Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom tegninger og beskrivelse, gjelder beskrivelsen foran tegninger. Ting og løsøre som er vist på tegninger og illustrasjoner og ikke spesifisert i beskrivelsen leveres ikke.
- 6.5 Tilvalg til Boligen bestilles i henhold til rutiner angitt i salgsprospektet.

7. ENDRINGER – TILLEGGSARBEIDER

- 7.1 Kjøper er gjort oppmerksom på at bestilling av endringer og tilleggsarbeider etter kontraktinngåelse, utover de valg som vil fremgå av Selgers tilvalgsliste, vil kunne føre til uforholdsmessig store merkostnader for Kjøper.
- 7.2 Kjøper kan kun kreve endringer og tillegg som i omfang eller karakter ikke skiller seg vesentlig fra den kontraktsfestede ytelse. Videre kan endringer eller tillegg som innebærer en ulempe for Selger og som ikke står i forhold til Kjøpers interesse i å kreve endringen eller tillegget, ikke kreves.
- 7.3 Ønsker Kjøper endringer eller tilleggsarbeider, skal Selger skriftlig klargjøre for Kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene jf. bustadoppføringslova §§ 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. bustadoppføringslova § 44, se også nærmere opplysninger i salgsprospekt.
- 7.4 Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer Selgers vederlag med mer enn 15 % jf. bustadoppføringslova § 9.

8. FERDIGSTILLELSE – OVERTAGELSE – SLUTTOPPGJØR

- 8.1 Selger skal gi Kjøper melding om byggestart innenfor fristene som gjelder for å gjøre forbeholdene iht. punkt 2.1 gjeldende.
- 8.2 Selgers frist til å ha Boligen klar til overtagelse er fastsatt til 27 måneder etter at forbeholdene, jf. punkt 2.1 ovenfor, er bortfalt og/eller det er varslet igangsettingsdato.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha Boligen klar til overtagelse. Selger skal skriftlig varsle om dette minimum to måneder før det nye overtagelsestidspunktet. Det eksakte overtagelsestidspunktet skal gis med minst seks ukers skriftlig varsel. Eventuell dagmulkt beregnes fra det nye overtagelsestidspunktet.

Selger har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene som er nevnt i bustadoppføringslova § 11 er oppfylt. Ferdigstillelsesfristen forlenges dessuten med 21 kalenderdager dersom arbeidene berøres av fellesferien og 7 kalenderdager ved juleferie og/eller påskeferie.

- 8.3 I tillegg til Selgers innkalling til overtagelsesforretning i samsvar med pkt. 8.2 ovenfor, skal Kjøper og Selger etter skriftlig innkalling fra Selger, gjennomføre befaring ca. 2 uker før overtagelsesforretningen hvor eventuelt gjenstående arbeid og eventuelle feil og mangler protokollføres.

- 8.4 Kjøper plikter å medvirke til gjennomføring av overtagelse iht. innkalling fra Selger, jf. punkt 8.2 ovenfor. Hvis Kjøper, etter innkalling fra Selger, jf. bustadoppføringslova § 15, uten gyldig grunn ikke møter til overtagelsesforretning, kan Selger velge å anse Boligen som overtatt såfremt vilkårene i bustadoppføringslova §§ 14 og 15 er oppfylt.
- 8.5 Ved overtagelsesforretningen skal det føres protokoll med eventuelle gjenstående feil/mangler som skal rettes av Selger. Protokollen skal undertegnes av begge parter. Boligen leveres i byggerengjort stand.
- 8.6 Kjøper har tilbakehold/deponeringsrett i henhold til bustadoppføringslovas bestemmelser dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen. Det skal protokolleres ved overtagelse dersom tilbakehold/deponering gjøres gjeldende. Protokollen skal angi størrelsen på eventuelt beløp som skal tilbakeholdes/deponeres og hvorledes beløpet eventuelt skal disponeres.
- 8.7 Før overtakelse skal det foreligge ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for Boligen. Av eventuell midlertidig brukstillatelse skal det fremgå hvilke arbeider som må ferdigstilles før ferdigattest kan gis.
- Overtagelsesforretning kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider som ikke er til hinder for at Boligen kan bebos.
- Dersom Boligen har vesentlige feil/mangler som gir Kjøper grunnlag for ikke å overta Boligen, vil den innbetalte del av Kjøpesummen bli sperret på meglers klientbankkonto inntil Boligen kan overtas.
- 8.8 Fra overtagelsen går risikoen for Boligen over på Kjøper. Kjøper svarer for påløpte utgifter (inkludert fellesutgifter) samt oppbærer eventuelle inntekter. Hvis Kjøper ikke overtar bruken til avtalt tid og årsaken til dette ligger hos ham, har Kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken.
- 8.9 Kjøper har ikke rett til å overta Boligen før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider og tilvalg, omkostninger og eventuelle renter er innbetalt. Kjøpers manglende innbetaling utover 14 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta deknings salg for Kjøpers regning, jf. bustadoppføringslova § 58 jf. § 52.
- 8.10 Selger tar forbehold om å heve Kjøpekontrakten dersom Kjøper overtar eller flytter inn i Boligen eller Kjøper har fått tinglyst hjemmel til Boligen før det totale oppgjøret er gjennomført, jf. bustadoppføringslova § 57, annet ledd.
- 8.11 Skjøtet blir ikke sendt for tinglysing før hele Kjøpesummen og eventuelt bestilte tilleggsarbeider, inklusive omkostninger og eventuelle renter er innbetalt, og overtakelsesprotokoll og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest er mottatt av megler.
- 8.12 Dersom Selger ikke stiller tilfredsstillende sikkerhet i samsvar med bustadoppføringslova § 47 kan oppgjøret med Selger først gjennomføres når:
- Overtagelse er gjennomført,
 - Kjøper er registrert som hjemmelshaver til Boligen,
 - Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

9. OVERTAKELSE AV FELLESAREALER

9.1 Overtagelse av Sameiets fellesarealer gjennomføres med Sameiets styre.

Selger kan beslutte at overtagelsen gjennomføres trinnvis, eksempelvis at innvendige fellesarealer overtas før de utvendige. Det føres protokoll fra overtagelsesbefaringen(e) og eventuelle mangler som skal utbedres av Selger protokolleres. Kjøper gir ved underskrift på denne kontrakt fullmakt til styret til å overta fellesarealene med bindende virkning.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil kunne bli ferdigstilt og overtagelsesforretning avholdt etter Kjøpers overtagelse av Boligen, avhengig av årstid og øvrig forhold.

Inntil overtagelsesforretning av fellesarealer er avholdt, aksepterer partene at et forholdsmessig beløp i forhold til ferdigstilleelsesgrad holdes tilbake på meglers konto. Selger kan få utbetalt beløpet mot at det stilles selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon for beløpet. Garantibeløpet skal ikke være lavere enn verdien av gjenstående arbeider iht. overtagelsesprotokollen. Alle renter som opptjenes av det tilbakeholdte beløp tilfaller Selger.

Kjøper gir med sin underskrift på Kjøpekontrakten Sameiets styre/interimsstyre fullmakt til å foreta frigivelse av det tilbakeholdte beløp. Selger sørger for at det fra overtagelsesbefaringen protokolleres at styret/interimsstyret samtykker i at det tilbakeholdte beløp utbetales til Selger, evt. deler av det tilbakeholdte beløp slik at verdien av gjenstående arbeider samsvarer med summen av tilbakeholdte beløp.

10. MISLIGHOLD FRA SELGERS SIDE

10.1 Dersom Selger er forsinket i henhold til bustadoppføringslova § 17, kan Kjøper etter lovens kapitel III:

- a) kreve dagmulkt etter bustadoppføringslova § 18. Kjøpers krav på eventuell dagmulkt utgjør 0,75 promille av Kjøpesummen pr. dag. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager,
- b) heve kjøpekontrakten etter bustadoppføringslova § 20,
- c) kreve erstatning etter bustadoppføringslova § 19 eller § 22,
- d) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 24.

10.2 Dersom det foreligger mangel i henhold til bustadoppføringslova, kan Kjøper etter lovens kapitel IV:

- a) holde tilbake vederlag etter bustadoppføringslova § 31,
- b) kreve retting av mangelen etter bustadoppføringslova § 32, kreve prisavslag etter § 33 eller heve kjøpekontrakten etter § 34,
- c) kreve erstatning etter § 35.

10.3 Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom det ikke er gitt melding (reklamasjon) til Selger om at mangelen innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtagelsen, jf. punkt 11.2 nedenfor.

- 10.4 Selger plikter å rette feil/mangler så snart arbeidet kan gjøres. Kjøper plikter å gi Selgers folk adgang til Boligen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle rettelser kan bli utført på rasjonell måte.

Dersom det er feil/mangler som det vil være uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag i stedet for å foreta utbedring, dersom feilen/ mangelen ikke vesentlig reduserer Boligens bruksverdi jf. bustadoppføringslova §§ 32 og 33.

11. ETTÅRSBEFARING OG REKLAMASJONSRETT

- 11.1 Selger skal uoppfordret skriftlig tilby Kjøper å foreta besiktigelse av Boligen om lag ett år etter overtagelsen. Dersom slik besiktigelse foretas, skal Selger føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtagelsesforretningen, jf. punkt 8.5 ovenfor. For sameiets fellesarealer vil Selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.
- 11.2 Reklamasjoner må meldes skriftlig til Selger innen rimelig tid etter at mangelen er oppdaget eller burde vært oppdaget. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skader på Boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen kan utbedres. Reklamasjoner som fremsettes senere enn 5 år etter overtakelsen av Boligen, er Selger ikke forpliktet til å utbedre, med mindre Selger har vært grovt uaktsom, uærlig eller for øvrig har handlet i strid med god tro.
- 11.3 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i Prosjektet, så sant ikke normal bruk av Boligen krever at en eventuell feil utbedres omgående.
- 11.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter/forhold:
- a) Mindre sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra overtagelsen til ettårsbefaringen.
 - b) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av Boligen med utstyr.
 - c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
 - d) Reparasjoner som går innunder vanlig vedlikehold.

12. RISIKO – FORSIKRING

- 12.1 Boligen står for Selgers regning og risiko frem til overtagelse har funnet sted i henhold til punkt 8. I byggetiden holdes Boligen særskilt forsikret av Selger.
- 12.2 Selger holder Boligen forsikret til Sameiet har etablert egen forsikring, dog ikke lenger enn 2 uker etter at Sameiets innvendige fellesarealer er overtatt av Sameiet. Kostnader med forsikring går over på Sameiet fra overtagelse.
- 12.3 Kjøper må tegne innboforsikring fra sin overtagelsesdato, samt forsikring for eventuelle særskilte påkostninger.

13. SAMEIET - FELLESKOSTNADER

- 13.1 Ved ervervet av Boligen blir Kjøper i henhold til eierseksjonsloven seksjonseier i eierseksjonssameiet. Sameiet har til oppgave å ivareta seksjonseiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene (innvendig og utomhus) og ellers øvrig felles teknisk utstyr. Kjøper plikter å rette seg etter Sameiets vedtekter samt å betale sin andel av Sameiets samlede drifts og vedlikeholdsutgifter/kostnader (fellesutgifter/felleskostnader).

Kjøper gir Selger rett til å fastsette vedtekter for Sameiet. Utkast til vedtekter følger som vedlegg 4 til Kjøpekontrakten. Kjøper er kjent med at utkastet kun er veiledende og aksepterer at utkastet vil kunne bli endret forut for/i forbindelse med seksjonering og overtagelse av Boligen.

- 13.2 Kjøper er kjent med at Sameiets fellesutgifter/kostnader først vil bli fastsatt ved stiftelsen av Sameiet, og etter hvert som Sameiet får erfaring med de utgifter/kostnader som påløper. Felleskostnadene er nærmere beskrevet i salgsprospektet, jf. vedlegg 1. Disse nivåene må anses som uforpliktende beregninger fra Selgers side. Utkast til driftsbudsjett for Sameiet følger vedlagt Kjøpekontrakten, jf. vedlegg 3.
- 13.3 Selger har rett, men ikke plikt, til å utpeke forretningsfører for det første hele driftsår for Sameiet. Selger har videre rett, men ikke plikt til å velge leverandør av TV/internett, strømleverandør og system for leveranse av strømmen. Selger har også en rett, men ikke plikt, til å velge vedlikeholdsleverandør av ventilasjonsanlegg for de to første hele driftsår.
- 13.4 Kjøper er kjent med at de øvrige seksjonseierne har lovbestemt panterrett i Boligen for krav som følger av sameieforholdet for et beløp inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31.
- 13.5 I forkant av overlevering/ferdigstillelse skal det innkalles til et konstituerende sameiermøte der det velges et styre, evt. interimsstyre, som kan representere sameiet.
- 13.6 Selger tar forbehold om at Sameiet kan bli organisert på annen måte, herunder bli oppdelt i flere sameier med underliggende anleggseiendom.

14. GARASJEANLEGG

- 14.1 Det vil bli bygget et garasjeanlegg under bakkenivå. Det fremgår av Kjøpekontraktens punkt 1.3 hvorvidt rett til garasje plass inngår i kjøpekontrakten. Selger kan fritt omsette eller leie ut usolgte biloppstillingsplasser.

Selger tar forbehold om selve organiseringen av garasjeanlegget, eksempelvis kan rett til garasje plass etableres som tilleggsdel til den enkelte seksjon eller garasjeanlegget kan etableres som egen anleggseiendom.

Selger forbeholder seg retten til fritt å fordele garasje plasser.

15.1 BEFARING PÅ BYGGEPLASSEN

- 15.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og adgang til befaring vil av denne grunn være svært begrenset. Kjøper har derfor ikke adgang til å besøke byggeplassen på egen hånd. Selger tar sikte på å innkalle til en felles befaring for kjøperne mot slutten av byggeperioden.

16. REGULERING

- 16.1 Kjøper er gjort kjent med gjeldende regulering for området. Kjøper er kjent med at prosjektet ligger i et område i utvikling. Kjøper er oppfordret til å ta kontakt med kommunen for utfyllende informasjon om planer for området. Selger tar forbehold om reguleringsmessige endringer av fremtidige byggetrinn.

17. FREMTIDIG UTBYGGING – KJØPERS PLIKT TIL MEDVIRKNING

- 17.1 Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen/utbyggingen av Prosjektet. Herunder er Kjøper kjent med at Hus B ferdigstilles senere og at Hus C og Hus D er planlagt utbygget etter Kjøpers overtakelse av Boligen.
- 17.2 Selger har rett til å avgjøre om og når Hus C og Hus D skal gjennomføres. Dersom Hus C og/eller Hus D skrinlegges eller endres, har Selger fullmakt til å fastsette hva som skal skje med eiendommen der utbyggingen skulle skje, herunder velge alternative organisasjonsformer og begrense og/eller utvide omfanget av utbyggingen.
- 17.3 Inntil Prosjektet er ferdig utbygget er Sameiet og Kjøper forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Denne plikten omfatter også medvirkning til deling/grensejustering og reseksjonering.

18. AVBESTILLING – VIDERESALG AV KJØPEKONTRAKTEN

- 18.1 Avbestillingsgebyr etter bustadoppføringslova § 54 ved avbestilling før Selger har vedtatt byggestart og meddelt dette til Kjøper er satt til 5 % av Kjøpesummen med tillegg av avtalt vederlag for eventuelle endringer/tilleggsarbeider Kjøper har bestilt.

Ved avbestilling etter Selgers beslutning om byggestart og meddelelse av dette til Kjøper fastsettes Selgers krav på erstatning i samsvar med bustadoppføringslova § 53, slik at Selger skal ha erstattet hele sitt økonomiske tap ved Kjøpers avbestilling. Kjøper er gjort særskilt oppmerksom på at dette tapet – og derved Kjøpers ansvar ved avbestilling – kan bli betydelig, bl.a. avhengig av markedsutviklingen fra Kjøpekontraktens inngåelse.

- 18.2 Kjøper kan ikke uten Selgers skriftlige samtykke videreselge (transportere) Kjøpekontrakten før overtagelse med virkning overfor Selger. Dersom Selger gir slikt samtykke, kan Selger fastsette nærmere vilkår for gjennomføringen av videresalget og oppgjøret for dette. I tillegg vil Selger kreve minimum kr 25 000,- som kompensasjon for Selgers og meglers arbeid i forbindelse med transporten. Melding

om videresalg som mottas senere enn 6 uker før meddelt dato for overtagelse, tillates ikke gjennomført.

- 18.3 Kjøper har 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.
- 18.4 Eiendomsmegler 1 Østfold Akershus AS skal forestå videresalget mot betaling i henhold til sine gjeldende standardsatser.

19. HVITVASKING

- 19.1 I henhold til lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven) er megler pliktig å gjennomføre legitimasjonskontroll.

Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der Kjøper opptre på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder ikke foreta oppgjør.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig.

Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven

20. TVISTER

- 20.1 Eventuelle tvister om forståelsen av Kjøpekontrakten eller gjennomføringen av denne handel, skal søkes løst i minnelighet.
- 20.2 En eventuell tvist for domstolene skal føres ved eiendommens verneting.

21. BILAG MV.

- 21.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av, samt har lest og gjort seg godt kjent med følgende vedlegg til Kjøpekontrakten:

1. Salgsprospekt m/vedlegg
 - ✓ Leveransebeskrivelse
 - ✓ Tegninger
 - ✓ Utomhusplan
 - ✓ Salgsinformasjon og prislister
 - ✓ Servitutt
2. Grunnboksutskrift
3. Utkast driftsbudsjett

4. Utkast til vedtekter
5. Reguleringsplan m/målhenvvisning og bestemmelser
6. Bustadoppføringslova

21.2 Kjøpekontrakten er utferdiget i tre likelydende eksemplarer hvorav hver av partene får ett eksemplar hver, og ett beror hos megler.

Moss, den [dato]

For **Peab Bolig Prosjekt AS**:

[Kjøper]
