KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

Andelsleilighet lnr.

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Nygårdslunden utvikling AS
Pb 8944 Youngstorget
0028 Oslo Org nr: 938 366 217

Kontraktperson: Janicke Krokvik, Mobil: 951 07 085 e-post: jkr@usbl.no

som i det følgende benevnes "**Selger**"

Xxxxx xxxx fnr

Tlf privat.: Kontor: Mobil: , E-post:

som i det følgende benevnes "**Kjøper**".

1. BAKGRUNN

1. Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av denne avtale i forbindelse med kjøp av ny andel i borettslag med andel tomt i utbyggingsprosjektet Nygårdslunden ("**Prosjektet**"). Avtaleforholdet er regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringsloven (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43 og lov om borettslag av 06.06.2003.

2. Selger står som utbygger av eiendommen med tildelt adresse Arnljot Gellines vei 29, som i dag utgjør gnr. 135 bnr. 3 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Andelsnummer til hver bolig tildeles senere.

3. Selger har planlagt ca. 42 boligenheter fordelt på elleve etasjer og kjeller. Selger, eller et selskap utpekt av selger, vil stifte og tegne alle andelene i borettslag med foreløpig navn Nygårdslunden borettslag ("**borettslaget**").

   Selger tar forbehold om endelig organisering av prosjektet, herunder endring av antall boligenheter og andeler i borettslaget. En endring av antall boligenheter vil kunne endre borettslagets fellesgjeld.

4. Hjemmelshaver til Eiendommen gnr. 135 bnr. 3 er Usbl Utbygging AS org.nr. 982 713 978, som er et heleid selskap av Usbl Boligbyggelag.
   Nygårdslunden Utvikling AS har med hjemmel i utstedt generalfullmakt, rett til å disponere eiendommen som reell rettighetshaver. Hjemmelen til eiendommen vil bli overført til borettslaget før overtakelse.

2. EIENDOMMEN

1. Selger overdrar til kjøper andel i borettslaget med tilknyttet enerett til bruk av prosjektert leilighet nr……, med medfølgende rettigheter og forpliktelser knyttet til bruk av borettslagets fellesareal ("**Andelen**"). Det medfølger 1 sportsbod i byggets sokkeletasje eller kjeller.

   Andelens pålydende skal være kr. 5 000,-.

1. Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. Det planlegges etablert 14 parkeringsplasser i egen garasjekjeller under blokken, samt 1 parkeringsplass utendørs. Parkeringsplass i garasjekjeller kan kjøpes av selger i henhold til egen kjøpekontrakt, se punkt 4.1.10. Selger fordeler og anviser nærmere plassering av eventuelle parkeringsplasser.

3. Selger forbeholder seg retten til å bestemme utforming og plassering av parkeringsplasser og boder, samt avgjøre organisering av garasjekjelleren, parkeringsplassene og bodene. Dette kan bli søkt etablert som fellesareal med vedtektsfestet eller tinglyst bruksrett, eller seksjonert ut og garasjeplasser sikret ved tinglysing av ideell andel, eller anleggseiendom. Selger vil beholde eiendomsretten til og fritt disponere over eventuelle usolgte parkeringsplasser og boder, herunder ved utleie eller overføring av bruksrett til andre enn andelseiere.

4. I den grad det er nødvendig for gjennomføring av og organisering av prosjektet i medhold av kjøpekontrakten, er kjøper forpliktet til å medvirke, herunder ved signatur og vedtak i borettslagets besluttende organer.

5. Det vil bli utarbeidet vedtekter for borettslaget, og kjøper gir selger rett til å fastsette disse vedtektene som vil være bindende for kjøper. Utkast til vedtekter følger som bilag til kjøpekontrakten, jf. punkt 4.1 og 21.8. Kjøper er kjent med at utkastet er veiledende og at det av selger kan bli gjort endringer av vedtektene i forbindelse med organisering og arrondering av eiendommen og gjennomføringen av prosjektet.

2.6 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2.1 er heretter kalt "**boligen**".

3. MEGLER

1. Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av selger, heretter også kalt megler. Meglers vederlag betales av selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne kjøpekontrakt.

2. Eiendomsmeglingsforetak er underlagt hvitvaskingsloven med tilhørende forskrift. Megler skal gjennomføre kundetiltak overfor både Selger og Kjøper, og følge opp kundeforholdet gjennom hele oppdraget. Ved mistanke om at en transaksjon har tilknytning til utbytte av en straffbar handling eller til terrorfinansiering, skal megler stanse transaksjonen og rapportere til Økokrim, uten å kunne holdes ansvarlig for konsekvensene av dette.
3. Kjøper plikter å medvirke til at megler får gjennomført kundetiltak. Manglende medvirkning utover 30 dager etter skriftlig anmodning fra megler anses som vesentlig mislighold, og Selger har rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg etter reglene i punkt 8.3.

4. KONTRAKTSDOKUMENTER

1. Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

   1.1. Leveransebeskrivelse datert 03.2026
   1.2. Plantegning, 1:100,
   1.3. Etasjeplan datert
   1.4. Fasade- og snittegninger datert
   1.5. Salgsoppgave datert 08.09.2026
   1.6. Foreløpige vedtekter for borettslaget
   1.7. Foreløpig landskapsplan
   1.8. Budsjett for borettslaget
   1.9. Finansieringsplan for fellesgjeld
   1.10. Addendum til kjøpekontrakt for kjøp av parkeringsplass

2. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal kjøpekontrakten ha forrang, og dokumentene opplistet ovenfor gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

3. Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, digitale modeller, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen. Det vil ikke være full samtidighet med ferdigstillelse av boligene og omkringliggende parker og grøntdrag vist på bilder/illustrasjoner.

4. Selger tar forbehold om endringer av opplysninger gitt i salgsmateriell og teknisk beskrivelse med hensyn til konstruksjon og materialvalg, fargevalg og arkitektoniske løsninger, herunder bl.a. mindre endringer i planløsninger. Opplysningene gitt i bilagene til kjøpekontrakten kan fravikes dersom selger anser det nødvendig eller ønskelig. Det tas spesielt forbehold om endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige for eksempel i forhold til plassering av sjakter og kanaler, herunder innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Det presiseres at plassering av vinduer, dører, m.m. samt form på disse kan avvike noe fra tegningsgrunnlaget/bilagene til kjøpekontrakten. Selgers eventuelle endringer skal imidlertid ikke ha negativ innvirkning på den angitte standard og eventuelle endringer skal ikke forringe boligens kvalitet.

5. Selger tar videre forbehold om den endelige utformingen av prosjektets utomhusanlegg. Endelig utforming kan derfor avvike fra den foreløpige landskapsplanen som gjelder som bilag til kjøpekontrakten. Eventuelle endringer av utomhusanlegget skal ikke forringe den generelle standarden av utomhusanlegget.

6. Kjøper er videre forpliktet til å godta de endringer for boligen, eiendommen og prosjektet som måtte følge av krav fra Plan- og bygningsetaten eller annen offentlig myndighet.

7. Selger skal levere boligen med normal håndverksmessig god stand og i samsvar med tekniske beskrivelser og eventuelle endringer og tilvalg.

5. OFFENTLIGE DOKUMENTER

1. Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

   5.1.1 Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – vedtatt
   5.1.2 Rammetillatelse datert 20.01.2026
   3. Utskrift av grunnboken for gnr. 135 bnr. 3, datert 04.09.2026
   5.1.4 Servitutter

   Kjøper erklærer ved inngåelse av kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

1. Avtalt kjøpesum for boligen er kr …… ("kjøpesummen"), som forfaller til betaling som angitt i pkt 7.

2. I tillegg til Kjøpesummen overtar kjøper andel fellesgjeld knyttet til boligen. På overtakelsestidspunktet utgjør andel fellesgjeld tilknyttet boligen kr ……. Totalt vederlag for boligen utgjør kr ……("vederlaget").

   Fellesgjelden er planlagt etablert som et annuitetslån med flytende rente, og med en forventet løpetid på 40 år med 10 års avdragsfrihet, se nærmere opplysninger om fellesgjelden i punkt 21. Hvilken rentesats som gjelder på tidspunktet lånet blir konvertert, er avhengig av den generelle renteutviklingen.

3. I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

Tinglysningsgebyr hjemmelsovergang andel	Kr	545,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument som skal tinglyses	Kr	545-
Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget*	Kr	ca. kr. xx pr. kvm. BRA
Andelskapital	Kr	5 000,-
Etableringsgebyr forretningsfører	Kr	4 375,-
Sum omkostninger	Kr	

*) Andelen dokumentavgift gjelder for borettslagets kjøp av eiendommen (tomten) fra selger og påfølgende overskjøting av tomten til Borettslaget før overtakelse. Andel dokumentavgift ved overskjøting av eiendommen til borettslaget utgjør 2,5 % av en forholdsmessig andel av tomteverdien for den enkelte andelshaver. Dokumentavgiften vil utgjøre ca. kr. 364 pr. kvm. BRA. Det påløper ikke dokumentavgift ved hjemmelsoverføring av boligen/andelen til Kjøper i forbindelse med overtakelse.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer. Dersom kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på boligen, påløper ytterligere kr 545,- pr obligasjon i tinglysingsgebyr. Det vil være mulighet for E-tinglysing av panterettsdokument og hjemmelsdokument forutsatt at kjøper har Bank ID og bank aksepterer dette. Gjeldende satser pt. er kr. 545,- per tinglyste dokument. Eventuelle tilvalg vil bli en del av den tinglyste verdien i grunnboken.

All tinglysing av dokumenter på boligen skal foretas av megler. Dokumenter som skal tinglyses må overleveres megler i undertegnet og tinglysingsklar stand.

6.4 Omkostningene betales til megler samtidig med sluttoppgjøret.

7. BETALING

1. Kjøpesummen og omkostninger betales på følgende måte:

7.1.1 100 000 av Vederlaget innbetales til Meglers klientkonto innen én uke etter signering av Kjøpekontrakten, eller innen én uke etter at Selger har stilt garanti i medhold av buofl. § 12 dersom garantien stilles senere	Kr	
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl. 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	

2. Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i boligen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i samsvar med buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stillet eller frem til overtakelse tilfaller Kjøper, forutsatt at de overstiger 1/2 R. Det anbefales at oppgjør innbetales fra norsk finansinstitusjon

3. Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til andelen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.5.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. 8101 23 68445 med KID x i Danske Bank stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på meglers konto.

8. MISLIGHOLD

1. Ved forsinket betaling har selger rett til å nekte overlevering av boligen.

2. Kjøper svarer forsinkelsesrenter til selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusiv tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av andelen, og anses som mislighold av kjøpers forpliktelse i henhold til denne kontrakten.

3. Hvis kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av kjøper, har selger rett til å heve kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter denne kjøpekontrakt i kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av kjøpers mislighold. Selgers krav mot kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller hjemmelsdokument er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

4. Hvis kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i boligen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter kjøpekontrakten, godtar kjøper utkastelse fra boligen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte boligen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

5. Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringsloven kapittel III og IV.

   Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

   Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

   Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9. TINGLYSING

1. Hjemmelsdokumentet blir utstedt av selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, og senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.3 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos megler inntil tinglysing finner sted. In blanco skjøte aksepteres ikke**.**

2. Etter overtakelse skal andelen hjemmelsoverføres til den kjøper som kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av kjøpesummen inkl. omkostninger og oppgjør for eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

3. Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at eiendomsorganiseringen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og organisering av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil hjemmelsoverføring til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

1. Selger utsteder til megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum kjøpesummen for boligen inklusiv fellesgjeld. Panterettsdokumentet tjener som sikkerhet for den del av kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

2. Sikringsobligasjonen skal tinglyses på eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

3. Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av vederlaget frem til overtakelse, straks etter at forbeholdene i pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes deretter til 5 % av vederlaget og står i 5 – fem – år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

4. Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

5. Dersom det skal utbetales noen del av kjøpesummen fra meglers klientkonto før boligen er tinglyst over på kjøper, skal selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når hjemmelsoverføring har funnet sted.

11. HEFTELSER

1. Eiendommen overtas av borettslaget med tinglyste rettigheter og forpliktelser. Pantedokumenter til sikkerhet for andelseiernes innskudd og borettslagets felleslån skal tinglyses som heftelser på eiendommen innen overtakelse.

   Selger garanterer at eiendommen på overtakelsestidspunktet vil være fri for andre panteheftelser enn disse, jf. dog punkt 10.

   Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for eiendommen gnr.135 bnr. 3 datert 04.09.2026 og har gjort seg kjent med denne, jf. pkt. 5, vedlegg 5.1.3.

2. Andelen overtas av Kjøper fri for panteheftelser med unntak av borettslagets legalpanterett for felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet, jf. brl. § 5-20.

3. Kjøper er gjort oppmerksom på og aksepterer at det på boligen og eiendommen kan bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med endelig organisering og utvikling av prosjektet, jf. pkt. 19.3. Selger kan tinglyse nødvendige erklæringer knyttet til atkomstretter og lignende som er nødvendig for gjennomføringen av prosjektet, herunder bestemmelser som vedrører borettslaget, naboforhold eller forhold pålagt av offentlig myndighet. Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme.

   Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for eiendommer i området.

   Selgers rett til usolgte parkeringsplasser/boder i borettslaget vil kunne tinglyses på eiendommen.

4. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til organiseringen og gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen og boligen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

12. TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

1. Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

2. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

3. Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

4. Dersom kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer, skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av selger eller den selger utpeker, og betales direkte til meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må kjøper påregne å dekke betydelige kostnader til administrasjon, prosjektering, tegningsrevisjoner osv.

5. Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer boligens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

6. Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn boligen.

13. FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Leiligheten forventes klar i 4. kvartal 2028 til 1. kvartal 2029 ved igangsettelse 1. halvår 2027, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Når selger har opphevet forbeholdene i henhold til punkt 19.1, skal selger ved skriftlig varsel til kjøper, fastsette en overtakelsesperiode som ikke skal være lenger enn fire måneder. Utløpet av overtakelsesperioden er bindende og dagmulktsutløsende.

Senest 8 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**overtakelse**). Den endelige datoen er bindende og dagmulktsutløsende, og skal ligge innenfor overtakelsesperioden.

13.2 Dersom boligen ikke er klar til overlevering til varslet overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3, 13.4 og 13.5, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Vederlaget korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til boligen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold kjøper svarer for, har selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

1. Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

1. Når eiendommen er ferdigstilt (gjelder både andelen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Kjøper har imidlertid ikke rett til å overta boligen før hele kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på meglers klientkonto.

2. Kjøper aksepterer at styre valgt på ekstraordinær generalforsamling overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne kjøpekontrakt styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte andelene.

3. Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende boligen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter overtakelsen.

4. Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

5. Såfremt fullt oppgjør i henhold til kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på meglers klientkonto, utleveres nøkler til boligen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Boligen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at kjøper i skriftlig innkalling er gjort oppmerksom på de forhold som følger av buofl. § 15, anses Boligen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Boligen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av utearealene og prosjektet for øvrig er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på borettslagets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen eller boligen, skal selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i byggene, på eiendommen og i området for øvrig etter overtakelse.

15. 9 Boligen står fra dato for overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Boligens utgifter og inntekter avregnes fra dato for overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for eiendommen og boligen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Vil kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårsbefaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

2. Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på boligen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

3. Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

4. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

   a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer,
   b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av boligen med utstyr og
   c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtakelse som selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

5. Eventuelle mangelsutbedringer 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. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtakelse, skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

6. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 16.4.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til boligen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18. SÆRLIGE BESTEMMELSER

1. Kontrakten gjelder individuelt for hver kjøper og kan ikke transporteres uten samtykke fra selger. Selger forutsetter at hjemmelsdokument tinglyses på den eller de kjøper(e) som har fått aksept på sitt bud. Kjøper kan be om samtykke til transport eller direkte hjemmelsoverføring, men selger står fritt til å nekte eller stille betingelser for et eventuelt samtykke, herunder kreve gebyr. Ved transport av kontrakt skal meglers standard transportavtale benyttes. Transport av kontrakt til nær familie krever selgers forutgående samtykke. Kjøpere som ikke regnes som forbrukere etter loven, har ikke anledning til å transportere kontrakten, og kan kun videreselge i henhold til bustadoppføringsloven, med direkte overskjøting til ny kjøper. Ved aksept av transport eller direkte overskjøting påløper et gebyr på kr 15 000 til selger, som forfaller samtidig med sluttoppgjøret. Meglerprovisjon i forbindelse med salget kommer i tillegg.

   Endring av eierskap fra kjøpers side etter bud/aksept krever transport og vil medføre en transportkostnad på kr. 25 000,- inkl. mva. til megler. Ved Hjemmelsendring til nærstående vil det påløpe et honorar på kr. 10 000,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen. Hjemmelsendring må være megler i hende innen to måneder før varslet overtagelse og kan kun omfatte personer som allerede er registrert som kjøpere, registrerte

samboere eller familiemedlemmer i rett nedad- eller oppadstigende relasjon. Megler følger til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, og tar forbehold om endringer frem mot overtagelsen som gjør at slike hjemmelsendringer ikke kan gjennomføres. Ved enhver hjemmelsendring/ transport kreves selgers samtykke, som kan nekte dette på fritt grunnlag.

Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Boligen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg hjemmelsoverføring av boligen til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i kjøpekontrakten.

Alle arealer er oppgitt som ca. arealer, og kjøper må akseptere mindre justeringer, samt at det kan bli foretatt mindre endringer som følge av pålegg og krav i forbindelse med offentligrettslige tillatelser, endelig detaljprosjektering, optimalisering av sjakter og kanaler mv. Dette utløser ingen prisendring. Selger og Kjøper har uansett ingen krav mot hverandre dersom Boligens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.2 Dersom boligen avbestilles, gjelder reglene i bustadopp-føringsloven kapittel VI.

Selgerens krav på vederlag og erstatning fastsettes i samsvar med bustadoppføringsloven §§ 52 og 53. Dette innebærer at kjøper bærer all risiko ved avbestilling, og bestilte tilvalg og endringer må betales i sin helhet.

Kontakt megler for nærmere informasjon dersom avbestilling vurderes. Bestilte endrings-og tilleggsarbeider betales i slike tilfelles fullt ut.

19. FORBEHOLD

19.1 Selger tar fram til 01.06.2027 følgende forbehold for gjennomføring av avtalen:

- Alle nødvendige offentlige godkjenninger for den prosjekterte bebyggelse foreligger. Rammetillatelse er gitt 20.01.2026.
- Det er oppnådd tilstrekkelig forhåndssalg, definert som salg av boliger som samlet utgjør minst 50 % av totalverdien og 50 % av totalt antall boliger som er tiltenkt utbygd. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
- Selger har sikret tilfredsstillende finansiering for prosjektet.
- Selger beslutter igangsetting av byggearbeidene.
- Det foreligger tilfredsstillende entrepriseavtale for prosjektet.

Mottar ikke kjøper varsel innen 01.06.2027 vil begge parter være fristilt fra kontrakten.

Dersom selger frafaller forbeholdene før fristen eller frist utløper, skal selger gi kjøper skriftlig melding om bindende overtakelsesperiode på 4 måneder. Slik melding skal gis senest 14 dager etter at selger har frafalt forbeholdene. Meldingen skal inneholde opplysninger om når overtakelsesperioden begynner og slutter. Boligen skal være ferdigstilt i løpet av denne overtakelsesperioden.
Kansellering anses skjedd på det tidspunkt selger har sendt meddelelse om dette. Dersom kanselleringsretten benyttes, får kjøper tilbakebetalt innbetalt kjøpesum inkludert eventuelle renter. For øvrig kan kjøper ikke fremme krav mot selger som følge av kanselleringen. Selger stiller garanti i medhold av buofl. § 12 straks etter at samtlige forbehold i dette punkt 19.1 er løftet.

19.2 Kjøper aksepterer ved signering av denne kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

19.3 Kjøper må akseptere at det på eiendommen tinglyses ytterligere heftelser/rettigheter dersom offentlig myndighet krever det eller det er nødvendig i forbindelse med opprettelse av borettslaget. Slike rettigheter/heftelser kan være veierklæring til kommunen om plikt til opparbeidelse av vei og avståelse av grunn til formålet, erklæring om bruksrett til å disponere utearealene og erklæringer som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, drift og vedlikehold av energi/nettverk eller liknende.

19.4 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19, og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

19.5 Selger kan ikke garantere at det ikke er skjeggkre, perlekre eller sølvkre i boligen ved overlevering. Selger tar forbehold om at insekter/smådyr som maur og skjeggkre kan forekomme i boligen, og tar ikke ansvar for dette.

20. FORSIKRING

1. Eiendommen og boligen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av borettslaget og for borettslagets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

2. Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

3. Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring.

21. BORETTSLAGET, FELLESGJELD, FELLESKOSTNADER MM.

1. Borettslaget er planlagt å bestå av 42 andeler, tilsvarende antall boliger i borettslaget. Selger forbeholder seg retten til utforming av stiftelsesdokumentene og vedtekter for borettslaget. Kjøper er forpliktet til å rette seg etter fastsatte vedtekter for borettslaget.

2. Fellesutgiftene skal betales fra overtakelse av boligen. Fellesutgiftene for borettslaget består blant annet av kapitalkostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. Se utkast til budsjett for borettslaget inntatt i punkt 4.1.8. Hvor store fellesutgiftene blir, avhenger blant annet av hvor mange ytelser borettslaget rekvirerer, vedlikeholdsbehov, vedtak i borettslaget, osv.

3. Kapitalkostnadene består av renter og avdrag på borettslagets fellesgjeld. Det er innhentet et finansieringstilbud til borettslaget som tilrettelegger for en finansieringsmodell med 60% fellesgjeld. Det er i budsjettet lagt til grunn at fellesgjelden vil forbli et annuitetslån som med dagens rente på tilsvarende lån har en flytende rente på 4,95 %. Forventet løpetid på lånet er 40 år med en antatt avdragsfrihet de 10 første årene. Renter og avdrag vil øke når perioden for avdragsfrihet opphører, og Kjøper er gjort kjent med at felleskostnadene vil øke når avdragene begynner å løpe. Se stipulert økning per andel i vedlagte budsjettutkast. Det presiseres at renten vil endres i samsvar med den generelle renteutviklingen og långivers lånevilkår, og således påvirke størrelsen på renter og avdrag og dermed felleskostnadene. Selger tar forbehold om belåningsgrad, antall år med avdragsfrihet og løpetid på lånet, da det på signeringstidspunktet kun foreligger et indikativt tilbud fra finansinstitusjon.

4. Dersom borettslagets felleslån ikke er utbetalt til Selger ved overtakelse, er borettslaget forpliktet til å betale kapitalkostnader (renter) for borettslagets fellesgjeld frem til utbetalingstidspunkt. Denne rentekostnaden er omfattet av kapitalkostnadene andelseier skal betale til borettslaget fra overtakelsesdato, og tilsvarer samme beløp som om det hadde påløpt renter for boligens andel av felleslånet fra overtakelsesdato.

5. Dersom overtakelsestidspunktet utsettes som følge av forhold på kjøpers side, er Kjøper kjent med at andel fellesgjeld vil kunne ha økt som følge av renter som er pådratt i tiden etter det opprinnelige overtakelsestidspunktet.

6. Borettslaget vil etablere en ordning for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Det er ikke endelig avklart hvilken bank som skal finansiere fellesgjelden. Borettslaget vil inngå avtale om sikring av felleskostnader med Klare Finans AS, eller annen tilsvarende aktør.

7. Eiendomsskatt vil faktureres borettslaget samlet som hjemmelshaver til eiendommen. Den enkelte andelseier er imidlertid ansvarlig for å dekke den andel av eiendomsskatten som knytter seg til dennes andel. Styret/forretningsfører vil viderefakturere eiendomsskatten til den enkelte andelseier, utenom felleskostnadene.

8. For borettslaget er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.1. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til ekstraordinær generalforsamling. Selger innkaller til ekstraordinær generalforsamling i god tid før overtakelse av andelene for å velge styre. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte andeler (dog slik at Selger, uavhengig av hvor mange andeler Selger har, kun har én stemme i generalforsamlingen, jf. brl. § 7-10).

9. For at borettslaget skal være i drift ved overtakelsen vil selger engasjere bl.a. vaktmestertjeneste og leverandør for digital-tv og bredbånd for borettslagets regning. Usbl er engasjert av Selger som forretningsfører for borettslaget. Avtalene kan tidligst sies opp 3 år etter overtakelse. Selger står fritt til å inngå andre nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for borettslaget før overtakelse.

10. Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for Borettslagets fellesarealer. Det skal føres protokoll fra overtakelsesforretningen, og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres/utføres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

11. Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.10 utføres, skal det avtales et beløp som kan sperres hos megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22. BEFARING PÅ BYGGEPLASS

22.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og medfører dermed meget redusert tilgjengelighet for kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og overtakelse skal derfor avtales særskilt med selger/megler. Selgers representant skal være tilstede.

23. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON, BOLIGPORTALEN

23.1 Partene er enige om at elektronisk kommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes som skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

24. TVISTER

1. Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter, jf. pkt. 4 og 5, og bekrefter at den inneholder alt hva partene har avtalt. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i denne avtalen med bilag, skal således ikke anses avtalt mellom partene.

2. Tvister angående forståelse av Kjøpekontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

*****

Denne Kjøpekontrakt er undertegnet i 3 - tre - eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt og Megler beholder 1 eksemplar.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen og i boligportalen.

Oslo, den

Selger:	Kjøper:
For Nygårdslunden utvikling AS Jf. fullmakt Janicke Krokvik	