

KONTRAKT OM KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING OKSENØYA 1

Partene i kontrakten er:

Forbruker (1) (kjøper)				
Etternavn		Fornavn		
Fødselsnr. (11 siffer)				
Adresse		Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks	E-postadresse
Forbruker (2) (kjøper)				
Etternavn		Fornavn		
Fødselsnr. (11 siffer)				
Adresse		Postnr.	Poststed	
Telefon privat	Telefon arbeid	Mobiltelefon	Telefaks	E-postadresse

og

Entreprenør (selger)				
Navn		Organisasjonsnr.		
Fornebu Boligspare AS, c/o OBOS Fornebulandet AS		982 366 879		
Adresse		Postnr.	Poststed	
Widerøeveien 5		1360	Fornebu	
Telefon		Mobiltelefon	Telefaks	E-postadresse
67 10 78 00				

Fullmakt

Kjøperne har hver for seg fullmakt til å forplikte hverandre i alle forhold som gjelder denne kontrakt, for eksempel ved å bestille tilleggsarbeider, avbestilling, overtakelse etc. Fullmakten gjelder inntil den skriftlig er tilbakekalt.
--

1. Eiendommen

Kontrakten gjelder kjøp av ny eierseksjon, heretter kalt **seksjon/seksjonen**. Seksjonen inngår i eierseksjonssameiet med det foreløpige navnet Oksenøya 1 boligsameie, heretter kalt Sameiet, som ligger på eiet grunn. Seksjonen er gitt leilighetsnr. X. Seksjonsnummer og endelig bruksnummer vil bli tildelt når Sameiets eiendom gnr 41 bnr 1010 og 1013 sammenføres, deles og seksjoneres.

Sameiet er en del av prosjektet *Oksenøya* hvor Selger planlegger oppføring av flere separate byggetrinn og med en omfattende og variert bygningsmasse. Boligene ligger i byggetrinnet Oksenøya 1 med 99 enheter. Oksenøya 1 abc, er første salgstrinn i Oksenøya 1, og kalles heretter Prosjektet ("Prosjektet").

Salgsobjektet omfatter rett til

1 bod

(1 parkeringsplass i lukket parkeringsanlegg)

Selger tar forbehold om organisering av parkeringsanlegget. Parkeringsanlegget vil bli søkt organisert som tilleggsdel til Kjøpers boligseksjon eller som en egen eiendom. Kjøper sikres rett til parkering ved at Kjøper gis en direkte eller indirekte eierandel i parkeringsanlegget. Dersom Bærum kommune ikke

gir de godkjennelser som er nødvendig for de førstnevnte to fremgangsmåter, tas det forbehold om at parkeringsanlegget organiseres slik at anlegget utgjør fellesareal i eierseksjons sameiet, og at den enkelte sikres rett til parkering gjennom vedtektsfestet bruksrett.

Selger forbeholder seg retten til å fordele plassering av boder og parkeringsplasser.

Det kan bli foretatt deling, sammenføring og grensejustering av sameiets og tilliggende eiendommer i forbindelse med utbyggingen. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at eiendommens gnr./bnr. kan bli endret og at arealet av sameiets tomt ennå ikke er fastsatt. Arealavvik på tomten gir ikke grunnlag for endring av Kjøpesummen eller andre misligholdsbeføyelser fra Kjøpers side.

Boligen leveres med standard og kvaliteter som beskrevet i bilag til Kjøpekontrakten, jf. punkt 19 nedenfor, med de forbehold som fremgår av bilagene og Kjøpekontrakten for øvrig.

2. Kjøpesum

Kjøpesummen utgjør totalt kr

Kjøpesummen er fast og ikke gjenstand for regulering.

I tillegg til kjøpesummen skal Kjøper betale:

Tinglysingsgebyr for pant, pr. dokument	kr	725,-
Tinglysingsgebyr skjøte	kr	525,-
Dokumentavgift andel tomteverdi	kr	

Dokumentavgiften utgjør 2,5 % av tomtens salgsverdi på tinglysingstidspunktet for den enkelte seksjon. P.t. er tomteverdien antatt å være NOK 16 000,- pr kvm BRA for leiligheten. Det tas forbehold om endring i tomteverdien og dokumentavgiften på tinglysingstidspunktet.

Det tas også forbehold om øvrige endringer av størrelsen på offentlige avgifter og gebyrer.

3. Oppgjør

3.1 Kjøpers innbetaling av kjøpesummen med mer

Kjøper er ikke forpliktet til å betale noen del av kjøpesummen før Selger har stilt garanti iht. lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad av 13.06.1997 (heretter: *bustadoppføringslova* eller *bufl.*) § 12.

Kjøper skal betale kjøpesummen og tillegg på følgende måte:

a) Ved inngåelse av kjøpekontrakt (10% av Kjøpesummen)	kr	
b) Ved overtakelse (sluttoppgjør)		
Restbeløp kjøpesum	kr	
1 stk. tingl.gebyr a kr 725, for pantedok. Inkl. attest	kr	725,-
Tingl.gebyr skjøte	kr	525,-
Dokumentavgift av andel tomteverdi	kr	
Sum å betale.	kr

Beløpet som skal betales ved kontraktsinngåelse (10% av Kjøpesummen), skal være såkalt fri egenkapital, dvs. det ikke skal være knyttet vilkår eller forbehold til innbetalingen av beløpet utover de vilkår som følger av denne kontrakt. Beløpet kan for eksempel ikke innbetales med forbehold om at megler avgir inneståelseserklæring overfor kjøpers bankforbindelse. Dersom det foretas innbetaling i

strid med denne bestemmelse, foreligger det betalingsmislighold fra kjøpers side, jf. pkt. 4 i denne kontrakt.

Eventuelle endringer og tilleggsarbeider faktureres etter endt bestilling av slike arbeider, jf. pkt. 9 i denne kontrakt.

3.2 Fullmakt til Oppgjørsansvarlig. Konto for innbetaling

Alle innbetalinger skal foretas til Megleroppgjør AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 Oslo (heretter: Oppgjørsansvarlig) klientkontonr. 9820 20 50735 merket med oppdragsnummer. Beløpene skal være disponible på Oppgjørsansvarliges klientkonto pr forfallsdato. Overtakelse blir ikke gjennomført før alle beløp, inkl. betaling for endringer og tilleggsarbeider, er disponible på nevnte konto. Beløpene settes inn på rentebærende konto, og rentene tilfaller Selger etter forfallsdato forutsatt at det er stilt garanti iht. bufl. § 47. Dersom rentene til sammen ikke overstiger ½ rettsgebyr, blir renter ikke utbetalt.

Oppgjøret skal gjennomføres av Oppgjørsansvarlig. Selger og Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt Megleroppgjør AS alle nødvendige fullmakter til å gjennomføre oppgjøret i samsvar med denne kontrakt.

3.3 Vilkår for utbetaling til Selger

Innbetalte beløp kan utbetales til Selger så snart det er stilt selvskyldnergaranti og øvrige vilkår i bustadoppføringslova § 47 er oppfylt. Dersom nødvendig garanti iht. bufl. § 47 ikke stilles, kan oppgjør med Selger først gjennomføres etter at følgende vilkår er oppfylt:

- overtakelse iht. pkt. 10 er gjennomført
- skjøte er tinglyst
- midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger

Dersom overtakelse gjennomføres på grunnlag av midlertidig brukstillatelse, skal det inntil ferdigattest foreligger, holdes tilbake beløp på Oppgjørsansvarliges konto som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. For gjenstående arbeider på fellesarealene, skal det for alle solgte boliger til sammen holdes tilbake beløp som er tilstrekkelig til å fullføre alle arbeider som gjenstår for at ferdigattest kan utstedes. Selger kan få utbetalt det tilbakeholdte beløp dersom det stilles selvskyldnergaranti fra finansinstitusjon.

Kjøper gir gjennom bestemmelsen i pkt. 11 fullmakt til sameiets styre til å disponere over tilbakeholdte beløp eller selvskyldnergarantien som utgjør sikkerhet for fellesarealene.

4. Kjøpers forsinkelse

Ved forsinket betaling av deloppgjør/sluttoppgjør/endrings- eller tilleggsarbeider har selger, jf. bufl. § 55, rett til å:

- kreve at Kjøper betaler renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 59
- stanse arbeidet og kreve tilleggsvederlag, jf. bufl. § 56
- heve avtalen og kreve erstatning, jf. bufl. §§ 57 og 58.

Selger kan gjøre gjeldende disse misligholdsbeføyelsene som følge av forsinket betaling enten betalingsfristen løper ut ved overtakelse eller på et tidligere eller senere tidspunkt.

Selger tar forbehold om å heve avtalen ved forsinket betaling selv om Kjøper har overtatt seksjonen og skjøtet er tinglyst.

Dersom Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i seksjonen før fullt oppgjør har funnet sted, vedtar Kjøper utkastelse uten søksmål og dom, jf. Tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2, 3. ledd (e), idet han da ikke har rett til å besitte seksjonen.

5. Sikkerhetsstillelse for oppfyllelse av kontrakten

Selger skal uten ugrunnet opphold etter kontraktsinngåelsen, og etter bortfall av eventuelle forbehold iht. pkt. 14, men før innbetalinger avkreves forbruker, sørge for sikkerhetsstillelse (garanti) i samsvar med bufl. § 12. Garanti skal stilles for et beløp tilsvarende 3 % av kjøpesummen for krav som fremsettes mot Selger før overtakelse. For krav som fremsettes mot Selger på et senere tidspunkt, men senest fem år etter overtakelse, skal garantien tilsvare minst 5 % av kjøpesummen. For krav fremsatt etter dette tidspunkt gjelder ingen sikkerhet.

På seksjonen hefter/vil hefte en panterett med urådighetserklæring ("sikringsobligasjon") til Oppgjørsansvarlig for et beløp tilsvarende den samlede kjøpesum tillagt 10 % for samtlige seksjoner i prosjektet. Panteretten utgjør sikkerhet for de til enhver tid utbetalte deler av kjøpesummen. Oppgjørsansvarlig sletter panteretten når kjøper har fått tinglyst skjøte på seksjonen.

6. Felleskostnader

Seksjonens månedlige **felleskostnader** er stipulert til kr 25-35 pr. m² BRA for første driftsår. I tillegg er utgifter for drift av garasjeanlegg stipulert til kr 200,- til 300,- pr. parkeringsplass pr måned for første driftsår. Felleskostnader skal betales fra overtakelse av seksjonen. Månedlige felleskostnader er stipulert ut fra bl.a. erfaringstall. Kjøper er kjent med at felleskostnadene kan bli justert etter endringer i konsumprisindeks, vedlikeholdsbehov, sameiets egne vedtak mm. Det tas forbehold om at Selger kan justere felleskostnadene som følge av endringer i budsjettpostene.

7. Heftelser. Sameieforpliktelser mv. Usolgte p-plasser

Kjøper har mottatt grunnboksutskrift datert 24.10.16 og har gjort seg kjent med denne, jf. vedlegg 6. Grunnboksutskriften omfatter hele eiendommen før sammenføring/deling/seksjonering er gjennomført. På overtakelsestidspunktet skal heftelsesbildet være som angitt i grunnboksutskriften, med unntak av de heftelser som er merket med et kryss. Heftelsene som er merket med et kryss skal besørget slettet av Selger i forbindelse med overtagelsen eller umiddelbart deretter.

Kjøper blir sameier i et eierseksjonssameie i henhold til lov om eierseksjoner. Sameiet har til oppgave å ivareta sameiernes felles interesser, herunder driften av fellesarealene. Vedtekter for sameiet er eller blir utarbeidet av Selger. Det tas forbehold om at det kan bli nødvendig med endringer i vedtektene, bl.a. som følge av pålegg gitt av offentlige myndigheter. Kjøper plikter å rette seg etter lov om eierseksjoner og de til enhver tid gjeldende sameievedtekter, herunder å betale sin andel av sameiets utgifter (felleskostnader).

Kjøper er kjent med at sameiet, i henhold til lov om eierseksjoner § 25, har legalpant som sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Kjøper er kjent med at det er tinglyst erklæring om at areal avsatt til fellesområde skal være tilgjengelig for allmennheten og at sameiet skal bidra til å drifte området slik det fremkommer av erklæring og reguleringsbestemmelser.

Usolgte parkeringsplasser vil bli disponert av Selger eller den han gir tillatelse, inntil plassene eventuelt blir solgt. Selger tar forbehold om å legge parkeringsplasser som ikke er solgt til kjøperne av de respektive boligseksjonene inn i egen seksjon. Kjøper er kjent med at parkeringsplasser omfattet av dette avsnittet kan leies ut til eksterne brukere, også utenfor sameiet.

Sameiene i Prosjektet skal organiseres, og plikter å delta, i en hensiktsmessig huseierforening. Huseierforeningen skal ha ansvaret for løpende drift av utomhus fellesarealer og eventuelle felles garasjekjellere etc. Større vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider skal imidlertid bekostes av det

sameie som eier eller bruker arealene. I tillegg skal sameiene dekke sin forholdsmessige andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene til felles grøntanlegg på Fornebu. Dette organiseres gjennom Fornebu driftsforening.

8. Selgers ytelse. Kontraktsdokumenter

Selgers ytelse fremgår av denne kontrakt inkl. salgsprospekt og øvrige vedlegg. Kontraktsforholdet er regulert av bustadoppføringslova, og Selger kan ikke gjøre gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøper enn det som følger av bestemmelsene i loven, jf. bufl. § 3. Kjøper har i f.m. kontraktsinngåelsen mottatt et eks. av lovteksten.

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Selger har rett til å foreta nødvendige endringer i utførelse av seksjonen herunder konstruksjon, innredning, rørføringer, materialvalg, farger, tomtetilpasninger, utomhusarealene og liknende som ikke forringer boligens kvalitet, uten at dette gir Kjøper rett til reduksjon av Kjøpesummen eller andre misligholdsbeføyelser. Det vil således kunne skje endringer i forhold til de beskrivelser, tegninger, illustrasjoner mv. som fremgår av Kjøpekontraktens bilag. Det presiseres at salgsprospektet og øvrige bilag ikke er bindende for seksjonens detaljutforming som farger, materialer, innredning mv.

Utomhusplanen er ikke endelig, og det vil kunne forekomme endringer i denne.

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. Selger forbeholder seg også retten til å organisere så vel sameiet/sameiene samt parkeringsareal på den måte som anses mest hensiktsmessig.

Kjøper skal så langt som mulig orienteres skriftlig om endringer av betydning som foretas.

9. Endringer og tilleggsarbeider

Selger har i tilvalgslisten utarbeidet standardiserte alternativer for endrings- og tilleggsarbeider.

Ønsker kjøper endringer eller tilleggsarbeider utover det som framgår av tilvalgslisten, skal Selger skriftlig klargjøre for kjøper de kostnadmessige og eventuelle tidsmessige konsekvensene. Det vises til bustadoppføringslovens §§ 7 og 8. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. selv om utarbeidelsen av pristilbudet med mer ikke resulterer i noen bestilling fra Kjøpers side, jf. bustadoppføringslovens § 44.

Dersom Selger iht. bufl. § 11 får forlenget fristen for ferdigstillelse som følge av at Kjøper krever endringer eller tilvalg som ikke er i samsvar med tilvalgslisten og bestillingsfristene som der er fastsatt, plikter Kjøper også å dekke selgers finansielle kostnader som følge av at oppgjøret blir utsatt, i tillegg til alle de kostnader arbeidene medfører. Eventuelle kostnader forbundet med dette, må varsles av Selger til Oppgjørsansvarlig før sluttoppjøret skal faktureres

Eventuelle endringer og / eller tilleggsarbeider skal bestilles skriftlig. På bakgrunn av Kjøpers skriftlige bestilling skal Selger opprette en skriftlig avtale med angivelse av pris og eventuell tilleggsfrist for selger. Avtalen skal underskrives av begge parter. Fakturering av endringer og /eller tilleggsarbeider skjer etter endt bestilling av dette.

Kjøper kan under ingen omstendighet kreve utført endrings- eller tilleggsarbeid som endrer selgers vederlag med mer enn 15 %. Det vises til bufl. § 9.

Selger kan heller ikke pålegges å utføre endrings- eller tilleggsarbeider som etter selgers skjønn vil forsinke Prosjektet som helhet.

Vilkårene for utbetaling av Kjøpesummen til Selger, jf. pkt. 3.3 denne kontrakt, gjelder tilsvarende for innbetalte beløp for endrings- og tilleggsarbeider, herunder at Selger mot sikkerhetsstillelse iht. bufl. § 47 kan kreve beløpene utbetalt selv om de øvrige vilkår om overtakelse etc. ikke er oppfylt. Alternativt kan Selger kreve at Kjøper stiller sikkerhet for betaling av endrings- og tilleggsarbeider før arbeidene påbegynnes. Dersom fakturaer for endrings- / tilleggsarbeider ikke er betalt av Kjøper innen overtakelse, vil ikke overtakelsesforretning bli gjennomført før fakturaene, med eventuelt tillegg av forsinkelsesrente, er betalt.

Ved for sen betaling kan Selger kreve bl.a. renter og erstatning for rentetap, jf. bufl. § 55 omhandlet under pkt. 4 i denne kontrakt.

Prosjektets totalentreprenør vil håndtere endrings- og tilleggsarbeider på vegne av Selger.

10. Ferdigstillelse og overtakelse av bolig

10.1 Overtakelsestidspunkt

Selger tar sikte på å ferdigstille seksjonen i 2. kvartal 2019, men dette tidspunkt er foreløpig og ikke bindende, og det utløser ikke krav på dagmulkt.

Dersom Selger ikke har gjort gjeldende forbeholdet i pkt. 14 innen fristen, skal Selger fastsette en Overtakelsesperiode som ikke skal være på mer enn 3 måneder. Selger skal da innen 14 dager etter utløpet av fristen i pkt. 14 sende en skriftlig melding til Kjøper om når Overtakelsesperioden begynner og slutter. Seksjonen skal være ferdigstilt i løpet av denne perioden. Dersom Selger ikke har sendt melding til Kjøper og fastsatt en Overtakelsesperiode innen fristen på 14 dager, gjelder perioden 2. kvartal 2019 som Overtakelsesperiode.

Selger skal senest 10 uker før ferdigstillelse av seksjonen gi Kjøper skriftlig meddelelse om overtakelsesdato, som skal ligge innenfor Overtakelsesperioden. Overtakelsesdato og Overtakelsesperioden er forpliktende og dagmulktbelagte frister slik det er regulert i pkt. 12.2.

10.2 Overtakelsesforretning

Kjøper skal overta boligen ved overtakelsesforretning. Selger skal innkalle til overtakelsesforretning i samsvar med bufl. § 15. Etter skriftlig innkalling fra Selger skal Selger og Kjøper ca. 14 dager før overtakelse ha gjennomført en forbefaring der gjenstående arbeider protokollføres.

Ved overtakelsesforretningen skal Selger sørge for at det skal det føres protokoll som skal angi:

- a) hvem som er til stede
- b) mangler som påvises
- c) frist for utbedring av påviste mangler
- d) om boligen overtas eller nektes overtatt
- e) om det er deponert beløp for ev. omtvistet del av kjøpesummen, jf. bufl. § 49
- f) ev. tilbakeholdt beløp

Protokollen skal undertegnes av begge parter. Overtakelsesforretningen kan holdes selv om det måtte gjenstå mindre arbeider. Kjøper kan nekte å overta dersom det foreligger mangel som gir rimelig grunn til å nekte overtakelse.

Boligen overleveres i byggrensjort stand. Dette kan ikke forstås som helt ren bolig.

Kjøper har ikke rett til å overta seksjonen før hele kjøpesummen, inklusive omkostninger og eventuelle renter i henhold til punkt 4, samt betaling for endringer og tilleggsarbeider, er innbetalt.

Hvis overtakelse ikke gjennomføres som følge av at seksjonen har slike vesentlige mangler at Kjøper kan nekte å overta seksjonen, jf bufl. § 15, vil den innbetalte del av kjøpesummen bli sperret på Oppgjørsansvarliges klientkonto inntil seksjonen kan overtas.

10.3 Kjøpers deponeringsrett. Risikoen for ytelsen

Kjøper har iht. bufl. § 49 deponeringsrett dersom deler av den avtalte ytelsen ikke er levert eller er omtvistet ved overtagelsen.

For at Kjøper rettmessig skal kunne deponere deler av Kjøpesummen må Kjøper ha et krav enten som følge av at det foreligger forsinkelse eller at det foreligger en mangel, jf. bufl. §§ 24 og 31. Kjøper bærer risikoen for at et slikt krav foreligger, herunder også størrelsen på kravet. Kjøper har kun rett til å deponere et beløp som er nødvendig for å sikre at kravet blir dekket, jf. bufl. § 31.

Dersom de forhold som det deponeres deler av Kjøpesummen for ikke utgjør en mangel eller forsinkelse, må Kjøper betale forsinkelsesrente for beløpet, jf. lov om forsinkelsesrente. Det samme gjelder dersom Kjøper deponerer et høyere beløp enn hva som er nødvendig for å sikre Kjøpers krav.

Fra overtagelsen går risikoen for seksjonen over på Kjøper. Kjøper svarer for utgifter som påløper samt oppebærer eventuelle inntekter. For øvrig vises til bufl. § 14.

Det er selgers ansvar å fremskaffe midlertidig brukstillatelse og ferdigattest for seksjonen.

11. Ferdigstillelse av fellesarealer. Fullmakt til sameiets styre

Seksjonen består foruten bruksenheten (dvs. boligen med ev. tilleggsdeler) av en ideell andel av sameiets fellesareal. Når alle kjøpere har overtatt sine seksjoner, er også fellesarealet å anse som overtatt. For å få en hensiktsmessig befaring av fellesarealene, vil styret som blir valgt i sameiet, bli innkalt til en reklamasjonsbefaring av sameiets fellesarealer på vegne av alle kjøperne/sameierne. Ved signering på nærværende kjøpekontrakt gis det fremtidige styret fullmakt til å opptre på Kjøpers vegne mht. reklamasjonsrettigheter på fellesarealet.

Kjøper er innforstått med at fellesarealene vil, avhengig av årstid, kunne bli ferdigstilt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Kjøper gir med sin underskrift på denne kontrakt sameiets styre fullmakt til å foreta utbetaling av beløp som er tilbakeholdt som sikkerhet for fullføring av fellesarealene, jf. pkt. 3.3 i denne kontrakt. Selger sørger for at det fra reklamasjonsbefaringen protokolleres at styret 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.

12. Selgers forsinkelse. Dagmulkt og andre beføyelser

12.1 Varsling ved forsinkelse

Selgeren skal innen rimelig tid varsle Kjøper dersom det oppstår forhold som vil medføre at Selger blir forsinket med sin utførelse.

12.2 Forsinkelse. Kjøpers beføyelser.

Dersom det gjenstår arbeider som er til hinder for at seksjonen kan overtas på den varslede overtakelsesdato, samt innen utløpet av Overtakelseperioden, jf. pkt. 10.1 tredje avsnitt, og Selger ikke har krav på tilleggsfrist etter bufl. § 11, kan Kjøper etter bestemmelsene i bufl. Kapittel III kreve dagmulkt, holde igjen vederlag, kreve erstatning eller heve avtalen.

12.3 Beregning av dagmulkt

Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av kjøpesummen. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13. Mangler. Reklamasjon. Ettårsbefaring

13.1 Kjøpers mangelbeføyelser

Foreligger det mangler ved Selgers ytelse, kan Kjøper i henhold til bufl. kapittel IV holde igjen vederlag, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, kreve erstatning eller heve avtalen.

13.2 Reklamasjonsfrister

Forbrukeren må reklamere innen de frister som gjelder etter bufl. § 30 dersom mangler skal gjøres gjeldende. Det betyr at Kjøper mister retten til å gjøre en mangel gjeldende dersom han ikke varsler Selger om at mangelen blir gjort gjeldende innen rimelig tid etter at forbrukeren oppdaget eller burde ha oppdaget manglene. Hvis Kjøper vil gjøre gjeldende en mangel som var eller burde ha vært oppdaget ved overtakelsen, må mangelen gjøres gjeldende så snart som mulig. En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn fem år etter overtakelsen.

13.3 Utbedring av mangler

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

Selger plikter å rette mangler som inngår i protokollen fra overtakelsesforretningen så snart arbeidet kan gjøres av hensyn til årstidene og en rasjonell fremdriftsplan. Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle seksjonene i boligprosjektet, med mindre normal bruk av seksjonen krever at en mangel utbedres omgående.

Kjøper plikter å gi selgers folk adgang til seksjonen innenfor normal arbeidstid (kl. 07.00-16.30), slik at eventuelle mangler kan bli rettet på en rasjonell måte.

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

- a) Sprekkdannelser i tapet, maling etc. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer fra byggetiden til ettårsbefaringen.
- b) Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
- c) Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/ eller uforsvarlig bruk av seksjonen med utstyr.
- d) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter overtagelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.

Mangler som det vil falle uforholdsmessig kostbart å utbedre, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag for istedenfor å foreta utbedring, dersom mangelen ikke vesentlig reduserer boligens bruksverdi. Det vises til bufl. §§ 32 og 33.

13.4 Ettårsbefaring

Selger skal innkalle til besiktigelse av seksjonen om lag ett år etter overtagelsen. Selger skal føre protokoll som begge parter undertegner på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Det vises ellers til bufl. § 16. For sameiets fellesarealer vil selger innkalle sameiets styre til tilsvarende befaring.

14. Selgers forbehold

Selger tar følgende forbehold for gjennomføring av kontrakten:

1. Det tas forbehold om at selger får igangsettingstillatelse.
2. Det tas forbehold om at det blir solgt boliger som i samlet verdi utgjør minst 50 % av totalverdien av Oksenøya 1 salgstrinn 1 og 2. Avbestilte boliger regnes ikke som solgt.
3. Det tas forbehold dersom det inntreffer forhold, eller det er grunn til å anta at slike forhold vil inntreffe, som medfører at Selger ikke finner det forsvarlig å iverksette byggearbeidene. Eksempler på slike forhold er prisfall i boligmarkedet, reduserte muligheter til å få boliglån og/eller byggelån, uforutsette offentlige krav etc.

Selgers frist for å gjøre forbehold gjeldende er **31.08.17**. Selger er bundet av kontrakten dersom det innen denne fristen ikke er sendt skriftlig og saklig begrunnet melding til kjøper om at forbehold gjøres gjeldende.

Dersom Selger gjør forbehold gjeldende, gjelder følgende:

- denne kjøpekontrakt bortfaller med den virkning at ingen av partene kan gjøre krav gjeldende mot den annen part på grunnlag av kontraktens bestemmelser
- beløp som Kjøper har innbetalt skal uten ugrunnet opphold tilbakeføres til Kjøper inkl. opptjente renter

15. Spesielle forhold i byggeperioden. Midlertidig parkering. Befaring

Kjøper er innforstått med og aksepterer de ulemper som naturlig følger med under gjennomføringen av byggeprosjektet, også etter at innflytting har funnet sted. Kjøper er kjent med at det må påregnes anleggs- og byggeaktivitet i en lengre periode etter overtakelse dersom Eiendommen inngår i et større utbyggingsområde.

Inntil Prosjektet, herunder bl.a. samtlige leiligheter, er ferdigstilt, har Selger rett til å bruke og ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre eiendommen hvor Boligen inngår, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil kunne finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i området rundt Boligen etter overtakelse.

Det tas forbehold om at parkeringsanlegget kan bli stengt i en midlertidig periode etter overtakelse, dersom dette er nødvendig for den videre utbygging av området. Selger vil i slike tilfeller besørge alternative p-plasser. Utendørs parkering kan påregnes.

Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden medfører betydelig risiko og kan kun foretas etter forutgående avtale med Selger.

16. Forbud mot videresalg. Avbestilling

Selger tillater ikke at denne kjøpekontrakt videreselges før det er gjennomført overtakelse av boligen. Dersom kjøper ønsker å komme seg ut av kontraktsforholdet, er det derfor bestemmelsene om avbestilling i Bustadoppføringslova §§52-54 som kommer til anvendelse. Kjøper kan avbestille seksjonen før overtakelse er gjennomført.

Ved avbestilling *før* Selger har vedtatt byggestart, skal Kjøper betale et avbestillingsgebyr til Selger på 5% av kjøpesummen jf bufl. § 54. Dersom Kjøper avbestiller *etter* at Selger har vedtatt byggestart, kan selger kreve erstatning for sitt økonomiske tap som følge av avbestillingen, jfr. bufl. § 53. Selger kan holde tilbake hele eller deler av innbetalt beløp til dekning av erstatningskravet.

17. Forretningsfører. OBOS-ansiennitet

Kjøper er kjent med at OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt som forretningsfører for sameiet.

Hvis Kjøper har benyttet sin OBOS-ansiennitet ved kjøp av seksjonen, nullstilles ansienniteten midlertidig fra inngåelse av forenklet kjøpekontrakt frem til 12 måneder etter at boligen er ferdigstilt.

18. Usolgte seksjoner

Dersom Selger ikke har solgt alle seksjonene innen overtagelsen, har Selger ansvar for å betale de til enhver tid fastsatte felleskostnader som påløper for de usolgte seksjonene. Selger har rett til å leie ut alle usolgte seksjoner.

19. Kontraktsdokumenter

Følgende dokumenter inngår i kontrakten:

1. Prospekt inkl. salgsoppgave/leveransebeskrivelse
2. Energiattest
3. Utkast til vedtekter for sameie, huseierforeningen og driftsforening
4. Etasjeplan/Fasade
5. Plantegning av leiligheten
6. Grunnboksutskrift
7. Utomhusplan
8. Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser

Kjøper har fått seg forelagt ovennevnte vedlegg og har gjort seg kjent med innholdet i disse.

De er opprettet 2 likelydende eksemplar av denne kontrakt. Partene beholder ett eksemplar hver.

Oslo, den

For Selger:

For Kjøper

.....
Tomine Duller etter fullmakt

.....